

HUSEIER

2-2023



Medlemsblad for Bergen Huseierforening

- 
- Lei av korttidsutleie i smitt og smau
 - Opplysningsplikt ved salg av bolig
 - Krangel i kollektivet



Foto: KENSON MEDIA

Lytt til erfarne kjentfolk



Velger du Eiendomsmegler Vest, er kun det beste godt nok. Det betyr at våre meglere skal holde deg godt informert og ivarettatt før, under og etter boligsalget. Vi vet at tett oppfølging, tilgjengelighet og tydelig kommunikasjon er nøkkelen til en positiv salgsprosess.

Det er det vi kaller femstjernes oppfølging.



Kom innom
kontorene våre



Ring oss
915 05560



Kontakt oss på
emvest.no

Huseiere; «foren eder»!

I Norge er vi mange som eier bolig. Sånn har det vært, og det har vært en ønsket politikk. Lav skatt på egen bolig har bidratt til at vi velger å eie. Men så har vi eiendomsskatten da... Den gir tiltrengte inntekter for kommunen, men den rammer skjevt fordi den ikke tar høyde for om boligen er gjeldfri eller om den er kraftig belånt. Over 300 av Norges kommuner har en form for eiendomsskatt. Høstens nye byråd lovet minst å redusere eiendomsskatten til det halve i løpet av kommende periode. Hvis dette blir gjennomført, er det godt nytt for byens boligeiere. Vi følger med!

Selv om det nå er dyrtid og alle med lån har merket høyere rente, så er det fortsatt like viktig å ta vare på de hus og eiendommer vi har. Vedlikehold av bygningsmasse er like viktig som alltid. Ras og flom i 2023 har vist oss at uforutsette ting kan skje og at det er viktig å ha en god forsikring. Vi har alle også et ansvar for å hindre brann, så sørg for at både du selv og utleieboliger har alt som trengs av røykvarslere, nødvendig slukkeutstyr og rømningsveier.

Vi er glade for at hver og en av dere opprettholder medlemskapet og betaler kontingenten som blir sendt ut i begynnelsen av desember. Med nok medlemmer kan vi i tillegg til å gi råd og individuell bistand til de som trenger det, også opprettholde synlighet utad. Vi sier hva vi mener til lovgiver i høringer, og vi kan si fra lokalt til våre egne politikere.

Men akkurat nå ønsker vi alle våre medlemmer en velfortjent pause fra skatt og renter og det som verre er, og håper alle får en fin og fredelig juletid. Så ser vi frem til – sammen med dere - å gripe fatt i eksisterende og nye problemstillinger i det nye året.

God jul!



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
Jon Håkon Hegdahl
Steinar Aagesen
Harald thor Straten

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:
Ole Chr. Jurijs

KLIMAKOMPENSERT
PAPIR



Siden sist...

Mange saker til HTU

Husleietvistutvalget har for tiden stor saksinngang. Det må derfor påregnes lenger saksbehandlingstid enn normalt.

HTU beklager ulempen, men jobber for å holde saksbehandlingstiden så kort som mulig.

– I år har vi hatt en økning i antallet saker på 30 prosent sammenlignet med 2022, sier direktør Thomas Laurendz Bornø i Husleietvistutvalget til Finansavisen.

Han sier utvalget antar økningen skyldes en mer krevende økonomisk situasjon for mange, i tillegg til at etterspørselen er større enn tilbudet av utleieenheter i de større byene. For med økte renter og en økning i formuesskatten for sekundærboliger, er det færre utleieboliger nå enn tidligere.



Solnedgang i Breistølen

Slutt på begrepene P-rom og S-rom

Norsk Standards nye regler om arealmåling (NS 3940:2022) ventes å tre i kraft 1. januar 2024. Nå skal det bli slutt på kreative løsninger for å få rom til å bli «mer verdifulle». En av endringene er at vi kvitter oss med begrepene P-rom og S-rom.

I dag er det slik at når en bolig skal legges ut for salg, må det opplyses om størrelsen på bruksareal (BRA), og hvor stor del av boligen som utgjør primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom). Med dagens regler er det slik at selv om et rom er angitt som P-rom i salgsdokumentet, betyr ikke dette nødvendigvis at kommunen har godkjent rommet til en slik bruk.

Takstmannen legger til grunn bruken av rommet på tidspunktet for befaringen, enten bruken er lovlig eller ikke. Takstmannen har også i dag plikt til å opplyse om åpenbare ulovligheter, og selgeren har et selvstendig opplysningsansvar. Planen er likevel at dette skal bli tydeligere med de nye reglene.



RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.
Vi utfører radonmålinger kontakt oss.

Tlf: 33 33 00 00 / pelias.no

PELIAS®

Rekordmange nye medlemmer

Leieboerforeningen opplever nok et år med rekordmange nye medlemmer. Ved utgangen av juli hadde de fått 1.325 nye medlemmer.

Dette er 300 flere enn i tilsvarende periode i 2022, melder Leieboerforeningen. (Dette gjelder den landsdekkende leieboerforeningen med kontor i Oslo.) De estimerer dermed at foreningen i 2023 vil få om lag 2 300 nye medlemmer eller cirka 300 flere enn i 2022. Dette er i så fall det høyeste antall nyinnmeldinger i nyere tid. I snitt har de fått flere enn 6 nye medlemmer per dag hittil i år.

- Dessverre reflekterer det høye antallet også at det er «vill vest»-tilstander på leiesektoren og at mange har problemer i leieforholdet sitt, skriver foreningen selv.

Evaluerings av Byarkitekten

Rapporten viser at Byarkitekten har oppnådd betydelige resultater og skapt positive endringer.

Byarkitekten i Bergen ble opprettet i 2016 som en egen, uavhengig etat uten vedtaksmyndighet. Bystyret ba nylig om en evaluering av Byarkitektens arbeid.

Rapporten konkluderer med at Byarkitekten har lyktes med å sette kvalitet og arkitektonisk utforming på dagsordenen, øke bevisstheten om arkitektur i byutvikling, og forbedre utformingen av bygninger og byrom i Bergen. Men det er fortsatt nødvendig å gjennomgå mandatet med en bedre politisk forankring.



Maria Molden er leder for Byarkitekten i Bergen



Byarkitektens kontor ligger i Domkirkegaten 4. I samme bygg ble Bergen Huseierforening stiftet 13. mars 1885

Lovregulering av overvannshåndtering

Ved nyttår trer det i kraft en ny bestemmelse i plan- og bygningsloven om overvannshåndtering på egen tomt.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) peker på tre hovedårsaker til overvann: urbanisering, klimaendringer og underdimensjonerte overvannstiltak og avløpsanlegg. Tiltakshavere skal med lovendringen i § 28-10 sikre at overvann ”i størst mulig grad infiltreres eller fordroyes på eiendommen” hvor tiltaket gjennomføres.

Håndtering av overvann er en stadig mer aktuell problemstilling, både i samfunnet generelt og byggeprosjekter spesielt. I løpet av 2023 har det vært mange saker om flom og overvannsproblemer. Disse viser betydningen av tilstrekkelig overvannskapasitet både i arealplanleggingen og i de enkelte byggeprosjektene.



Flom på Østlandet august 2023



Steinar Kristoffersen, daglig leder i Bergen Sentrum AS



Grupperarbeid på ByLab



Mange engasjerer seg i Bergens tomme lokaler. Alle foto av Laura Ve

Selger har risikoen for ufullstendige opplysninger

I en dom fra Oslo tingrett i juli ble selger ansvarlig for at det ikke forelå tilstrekkelig informasjon om boligen som ble solgt.

Selgerne har risiko for skjulte feil og mangler, men er også ansvarlige for sine takstmenn som ikke utarbeider en tilstandsrapport etter kravene i den nye forskriften.

Oslo tingrett har med andre ord bekreftet formålet med lovendringen som kom i 2022. En tilstandsrapport skal anses "ikke-godkjent" dersom krav til undersøkelser ikke er fulgt. Da skal kjøper anses å ikke kjenne til de opplysninger som fremkom i tilstandsrapporten.

I denne saken fikk boligkjøper cirka 3,6 millioner kroner i prisavslag og cirka 1,1 millioner kroner i erstatning. Dette skyldtes at boligkjøper solgte leiligheten med fukt- og soppskader uten at de var utbedret. Fra dommen kan vi lese:

«Avgjørende for retten er at selgersiden må være nærmest til å bære risikoen for de sparsommelige og uklare opplysningene, jfr. avhl. § 3-10. Et av formålene bak lovendringen er å forhindre at det gis vage og ufullstendige opplysninger i salgsdokumentasjonen som kjøperen skal anses å kjenne til, og som dermed vil avskjære et mangelskrav (...).»

ByLab om tomme lokaler

Byråd for klima, miljø og byutvikling inviterte til ByLab om levende lokaler. Bergen Huseierforening var til stede.

Daværende byråd for klima, miljø og byutvikling, Ingrid Fjeldstad, inviterte i august ulike aktører til å følge opp diskusjonen om tomme lokaler i sentrum. Tema var barrierer og muligheter for å skape et attraktivt og levende sentrum. Kong Oscars gate ble tatt opp som case, da gaten er ekstra hardt rammet av lokaler med gråpapir i vinduene.

Det var innlegg fra både Bergen Sentrum AS, Byarkitekten, Byantikvaren, kommunen, et eiendomsselskap og en leietaker. Deretter var det gruppearbeid og felles oppsummering fra gruppearbeidene. Selv om det var gode diskusjoner og mange innspill, så kom vi vel fortsatt ikke helt i mål med slå fast hva som er løsningen.



Høststemning i Eidemarken

HAR DU SPØRSMÅL OM SKADEDYR?

Ring oss gratis og uforpliktende på

Telefon: 33 33 00 00, eller sjekk ut pelias.no.

Skadedyr • Fuglesikring •
Hygiene • Radon • Trygg Mat

PELIAS®

750 år siden Magnus Lagabøte landslov

Landsloven ble til i Bergen i 1274, og mannen som har æren for å ha fått den frem, er Magnus Lagabøte.

Frem til 1274 var det fire landskapslover i Norge, men fra dette året ble det for første gang en samlende lov for hele landet. Landsloven var omfattende og regulerte tema som arv og eiendom, fattigomsorg, skatt og militærvesen. Med Magnus Lagabøtes landslov var vi langt framme i Europa med lovgiving, og loven hadde mye å si både for hverdagslivet i Norge og for utviklingen av den norske middelalderstaten.

Vestland fylkeskommune markerer jubileet på mange måter i 2024. Landslovutstillingen på Bryggens Museum er et hovedtiltak i jubileumsmarkeringen. Utstillingen åpner i mai 2024.



Magnus Lagabøte.
Hode fra Stavanger Domkirke



Arbeid med ren sjøbunn i Store Lungegårdsvann

Ny sjøbunn i Store Lungen

Renere Havn Bergen har ryddet sjøbunnen fri for skrot, undersøkt kulturminner og gjort tiltak for å beskytte kulturminnet.

Nå er det klart for utlegging av ny ren sjøbunn. Arbeidet vil pågå fra oktober 2023 til rundt mai 2024. Riggområde vil være ved Årstadkaiaen på utsiden av Nygårdsbroen. Transporten vil foregå sjøveien og med lite trafikk på land. Småbåtene blir flyttet. Arbeidet får ingen innvirkning på gang- og sykkelveien mellom Fløen og Amalie Skram videregående skole. Både nye og gamle gangveier rundt Store Lungegårdsvann vil være åpne og tilgjengelige i anleggsperioden. Badebryggene i Møllendal blir midlertidig tatt ut av drift.

Advokat misligholdt oppdrag om trefelling

En grunneier mente det var hugget ned et stort antall trær på hennes eiendom og engasjerte advokat. Under rettsaken viste det seg at de fleste trærne ikke sto på hennes eiendom.

Advokatens utførelse av oppdraget var mangelfull, og grunneieren fikk et betydelig prisavslag på advokatregningen. Dette kommer frem i dom fra Borgarting lagmannsrett avsagt 11. august 2023 (LB-2022-176662).

Bakgrunnen for saken var at grunneier mente det var hugget ned et stort antall trær på hennes eiendom. Advokaten fremmet krav om gjenplantning, eller erstatning på 1,5 millioner kroner til selskapet/nabo som hadde stått for hogsten. Motparten avviste kravet.

Under hovedforhandlingen ble det avklart at det kun var tre trær som var hugget ned på grunneierens eiendom. Hun ble tilkjent erstatning på 37 500 kroner, og partene måtte dekke egne kostnader.

Advokaten ville deretter ha betalt for oppdraget. Men lagmannsretten mente at det forelå «klare mangler ved arbeidet med å klarlegge og skaffe bevis for hvor grensen mot naboeiendommen gikk» og at grunneieren derfor ikke behøvde betale hele salærkravet på over 400 000 kroner.

Kilde: Advokatbladet



Trefelling på hjørnet av Grønnegaten. Treet fra 1870-tallet ble kalt «Mohneparaplyen» etter kjøpmann Albert Johan Mohn, som holdt til i Kaigaten 8, bygget til venstre. Bildet ikke har noe med den omtalte saken å gjøre.



Ingeborg Ekeland er som fastboende bekymret for omfattende kortidsutleie i den tette trehusbebyggelsen.

Korttidsutleie i tett trehusbebyggelse

- Vi opplever problemer knyttet til røykvarslere, lukking av dører, bosshåndtering og festing, sier en av huseierne i Lille Øvregate. Beboere i sentrum fortviler over problemene som mye korttidsutleie fører med seg. Vi spør blant annet hvilke muligheter kommunen har til å gripe inn.

Av jurist Ole Christian Juriks

Bergen er et yndet reisemål for turister. De kommer langveisfra for å oppleve alt det vår vakre by har å by på. For mange huseiere er gunstig å leie ut et rom eller hele boligen i en kort periode. For de tilreisende er det stas å kunne bo blant lokalbefolkningen, og det er ofte et billigere alternativ enn hotell.

Men stadige inn- og utflyttinger kan by på irritasjon og utrygghet for berørte naboer. Det er særlig i den tette trehusbebyggelsen at korttidsutleie er en utfordring for de fastboende.

Brannfare og boss overalt

En trillekoffert på brostein gir god gjenklang i smitt og smau, men det er ikke det som først og fremst trekkes frem som en ulempe. Det pekes særlig på manglende brannsikkerhet, mangel på rutiner for renovasjon, men støy trekkes også frem som en ulempe.

Korttidsutleie er uheldig for bomiljøet blant de fastboende. Derfor har både borettslagsloven og eierseksjonsloven regulert antall dager det lovlig kan drives korttidsutleie. Grensen er på 30 dager i borettslag og mellom 60 og 120 døgn i eierseksjonssameier. I praksis er det ikke lenger mulig å drive vedvarende kontinuerlig korttidsutleie i borettslag og sameier.

Utfordringer i nabolaget

Ingeborg Ekeland, som er huseier i nærheten av Lille Øvregate, sier at de har mye Airbnb-utleie i smugene i området. I sommer var tre av fem nabohus utleid på Airbnb.

- Vi opplever problemer knyttet til røykvarslere, lukking av dører, bosshåndtering og festing, sier hun.

- En periode gikk brannalarmen «konstant» hos den ene naboen. Røykvarsleren

var optisk og montert utenfor badet... Ingen av turistene snakket norsk eller engelsk og de ante ikke hvordan de skulle slå den av. Gjentatte oppringninger til brannvesenet ga null resultat, da de ikke kunne rykke ut «uten grunn».

Hun forteller at andre ganger har gjester koblet ut røykvarslere, og latt den forbli avkoblet.

- VÅRE bosspann fylles opp av gjester som ikke vet bedre. Ytterdører verken lukkes eller låses, forteller hun. Vi bor tross alt midt i det største rusområdet i Bergen, og bør sikre husene mot at noen kommer inn i gangen, setter seg et skudd og sovner med en form for åpen ild.

- Enkelte «verter» overlater oss naboer til tilfeldighetene. Turister fester gjerne midt i uken. Det er veldig plagsomt, og man føler seg rettsløs.

Ikke bare korttidsutleie

Men også utleie med lengre varighet kan by på utfordringer, forteller Ingeborg Ekeland videre.

- En utleier nedi gaten hadde unge leietakere som rømte fra leiligheten og brøt kontrakten på grunn av fuktproblemer og helseutfordringer. De måtte kaste to madrasser og innholdet i en garderobe, det var advokater innblandet og «det hele». Den utleieren ble lei av ordinær utleie, og snudde like greit om og begynte med Airbnb- utleie, og det altså i en leilighet som gjorde folk syke.

Etter Ekelands mening bidrar ikke korttidsutleie til et godt bomiljø. I tett trebebyggelse kan det i tillegg være farlig med utkoblede røykvarslere og manglende sikring. Det fratar også naboer muligheten til å hjelpe hverandre å passe på at det er beboere som vandrer inn i husene.

50 fulle ungdommer

Ekeland forteller videre at de har hatt noen skrekkopplevelser i gaten deres. En leilighet ble leid ut på korttid og det var innpå 50 berusede unge mennesker som holdt fest.

Ifølge Sissel Hafstad, som også er huseier i Lille Øvregate, er det bare tjue prosent av de som bor der som eier huset, mens åtti prosent er utleid. Hun trekker frem at hyblifiseringen er et minst like stort problem som korttidsutleien.

- Når alt er utleid, har beboerne mindre interesse av å stelle rundt seg, i fellesområder inne og ute, forteller hun.

- Det blir større grad av overfylte bosspann og folk som kommer og går, sier Sissel Hafstad.

Bomiljø, renhold og bry seg om hver-

andre er grunnleggende prinsipper for trivsel, og åpenbart vanskeligere å få til når det ikke blir varige naboforhold.

Faller mellom to stoler

Den tette trehusbebyggelsen består i stor grad av eneboliger og er følgelig ikke omfattet av begrensningene i borettslag- eller eierseksjonsloven. Men disse trehusene er gjerne små, står tett og er dårlig lydisolert. Beboere i den tette trehusbebyggelsen har ofte samme behov som beboere i et borettslag for å ivareta bomiljø, men har ingen tilsvarende sanksjonsmulighet som den vi finner i borettslagsloven.

Næringsvirksomhet?

Naboer må akseptere korttidsutleie i en viss utstrekning. Men om korttidsutleien er intensiv og over en lengre periode, slik at det får preg av hotell- næringsvirksomhet kan det innebære en ulovlig bruk av boligen. Det skal lite til før korttidsutleie



Under intervjuet kom Ingeborg over en dør som stod åpen i et bygg det foregår kortidsutleie.



Ulf Sæterdal, leder for juss- og tilsynsavdelingen i Plan og bygningsetaten

blir ansett for å være næring, omfattende utleie av kun én leilighet kan være tilstrekkelig, se bindende forhåndsuttalelse 6/16.

Dersom husrommet endrer bruk fra bolig til næring, er det i utgangspunktet en søknadspliktig bruksendring etter plan og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1. Byggesaksforskriften (SAK) § 2-1 presiserer hva som er en søknadspliktig bruksendring. Myndigheten til å behandle og avgjøre saker etter plan- og bygningsloven er lagt til kommune og statsforvalter.

Mulig å regulere?

Boliger som kun blir benyttet til korttidsutleie tar bort noe av tilbudet i det lokale boligmarkedet. Økt omfang av slike boliger bidrar på den måten til økte priser og dårligere tilbud for de som skal kjøpe eller leie langsiktig. Store turistbyer i Europa, som Amsterdam og Porto, har forbudt korttidsutleie i hele eller deler av byen.

Hva kan Bergen kommune gjøre?

Vi spurte om Bergen kommune har noen tanker om denne problemstillingen. Har kommunen noen muligheter til å påvir-

ke bruken av korttidsutleie? Ulf Sæterdal, som er avdelingsleder for juss- og tilsynsavdelingen i Plan- og bygningsetaten, svarer oss.

- Plan- og bygningsloven regulerer i utgangspunktet ikke utleie av bolig som er godkjent som bolig, sier han.

- Det er likevel slik at dersom bruken blir svært omfattende, for eksempel at bruk av bolig endres til hybelhus eller hotell/hospits, kan det foreligge søknadspliktig bruksendring. Tilsvarende kan dette gjelde ved endring til næringsformål.

Vi lurte på hvordan kommunen går frem i tilfeller der det avdekkes at det drives næringsvirksomhet som utgjør en søknadspliktig bruksendring. Ulf Sæterdal forklarer at dersom slike tiltak etableres i strid med plan- og bygningsloven uten søknad og tillatelse, kan forholdet meldes inn til Plan- og bygningsetaten som vil undersøke saken nærmere.

- Dersom konklusjonen blir at tiltaket/endret bruk er etablert i strid med plan-

og bygningsloven, vil eier få mulighet til å rette opp i dette etter varsel og pålegg, sier han.

- Retting kan gjøres gjennom tillatelse til bruken/tiltaket etter søknad, eller at bruken opphører. Dersom slike tiltak om-søkes, vurderes disse opp mot gjeldende plangrunnlag, og dersom det ikke foreligger noen avslagshjemmel skal tiltakene godkjennes, avslutter Ulf Sæterdal.

«Hyblifisering»

Med begrepet hyblifisering siktes det til tilfeller der en boenhet bygges om for å tilrettelegge for beboelse av flere personer enn det som er vanlig. I 2023 kom det en regelendring som har som hensyn å gi kommunen og eierseksjonssameiene større mulighet til å sikre et godt bomiljø.

Kommunen får i plan- og bygningslovens §§ 11-9 og 12-7 mulighet til å regulere oppdeling av boenheter i planbestemmelser, slik at dette kan forbyes. Endringene i eierseksjonsloven § 49 g innebærer at en seksjonseier som ønsker å hyblifisere trenger to tredels flertall på årsmøtet.

«Bråket består generelt i at det er mye aktivitet fra nabofamilien på kvelds- nattestid, og har bl.a. bestått i at vaskemaskinen blir satt på midt på natten, mye støy fra små barn som løper og romsterer på nattestid, snekring og annen aktivitet som følge av at familien har en helt annen døgnrytme enn «normalt».»



istockphoto.com - DeanDrobot

Kan du bo et sted du ikke sover?

Salg av «egen bolig» når skattyter har brukt to boliger

Av jurist Ole Christian Juriks

Salg av «egen bolig» er skattefritt om man har eid boligen i minst ett år og bebodd den i minimum ett av de siste to årene før salget.

Skattyters «egen bolig» vil være vedkommendes hjem, hvor man har sin daglige hvile. Det er i utgangspunktet kun mulig å ha én «egen bolig».

I en bindende forhåndsuttalelse (07/23) kom spørsmålet om hva som var skattyters «egen bolig» på spissen. Skattyter brukte daglig to ulike boliger; en leilighet til daglige gjøremål og en annen bolig til søvn.

Skattyter hadde sitt daglige liv i leiligheten i Storevik. Men støy om natten fra nabo-leiligheten, gjorde det vanskelig å sove i Storevik. Det siste året hadde skattyter

derfor overnattet i en annen bolig vedkommende eide i Lillevik. Spørsmålet var om skattyter oppfylte vilkåret om «bruk av egen bolig» ved salg av leiligheten i Storevik, til tross for at skattyter ikke hadde overnattet der det siste året.

Skattedirektoratet uttaler at hva som er «egen bolig» beror på en konkret helsevurdering, hvor døgnhvile alene ikke er avgjørende. Boligen som er skattyters «egen bolig» må vurderes ut fra flere momenter, som hvor skattyter har mesteparten av sitt innbo og personlige eiendeler, hvor måltider inntas, hvor han sover, og hvor han har sin base for livsutfoldelse.

I denne konkrete saken hadde skattyter overnattet i boligen i Lillevik, men oppholdt seg i leiligheten i Storevik på dag- og kveldstid. Skattyter hadde alle sine per-

sonlige eiendeler i leiligheten i Storevik, brukt boligen som hjemmekontor, hovedsakelig til inntak av måltider og som base for livsutfoldelse. Boligen i Lillevik er sparsomt møblert og har kun blitt brukt som et sted å sove.

«Selv om nattesøvn generelt sett er sentralt i vurderingen av hvor skattyteren har sitt hjem, så er det i dette tilfellet tydelig at skattyteren har levd sitt daglige liv i Storevik, mens leiligheten i Lillevik kun har fylt en helt spesifikk funksjon knyttet til nattesøvn.»

Skattedirektoratet konkluderer, under tvil, med at det er leiligheten i Storevik som oppfyller vilkåret for å være skattyterens «egen bolig». Konklusjonen ble da at vilkårene for skattefrihet ved salg av boligen i Storevik var oppfylt.



Av: Advokat/partner Jon Håkon Hegdahl
og advokatfullmektig Anna Seline Sygnabere,
Stiegler Advokatfirma

Hvordan unngå tvister ved kjøp og salg av bolig

Kjøp av bolig er en stor investering for mange. Det er viktig at partene i forkant avklarer mest mulig om eiendommen, for å unngå ubehagelige overraskelser. For å redusere risiko for overraskelser, bør kjøper undersøke eiendommen nøye.

Selger plikter også å gi viktige opplysninger om eiendommen. I denne artikkelen ser vi på noen hovedtrekk i disse pliktene, for at du som kjøper eller selger skal være godt forberedt ved kjøp eller salg av bolig.

Selgers opplysningsplikt

Pliktene vi skriver om her, følger av avhendingsloven. Her slås det fast at en eiendom har en mangel dersom kjøper har fått mangelfulle eller uriktige opplysninger om eiendommen.

Selger er ansvarlig for uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen. Dette inkluderer opplysninger i annonser, salgsprospekt eller annen markedsføring fra medhjelpere, herunder megler.

Selger plikter også å gi kjøper opplysninger om «omstende ved eiedomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til å rekne

med å få». Lovbestemmelsen slår fast at det må være tale om forhold som selger kjente til, eller som det ikke er noen rimelig grunn til at selger var uvitende om. Imidlertid gjelder opplysningsplikten bare forhold kjøper hadde grunn til å regne med å få, hvilket betyr at mindre betydningsfulle forhold ikke omfattes av opplysningsplikten.

Selger har selvsagt plikt til å gi opplysninger om vanlige feil eller svakheter ved eiendommen. Selger bør hente inn tilstandsrapport fra bygningskyndig. En godkjent tilstandsrapport vil være resultat av grundige undersøkelser, og skal blant annet rapportere om takkonstruksjon, gulv og vegger, tomt og terrengforhold, drenering og ventilasjon. Ved fremleggelse av slik rapport, vil selger normalt kunne være trygg på at opplysningsplikt om tekniske forhold er overholdt.

Selger har også plikt til å opplyse om

andre sjenerende forhold, hvis de har et visst omfang. Det kan dreie seg om kjente byggeplaner i området som kan ha negativ betydning for eiendommen. Det kan også være tale om vedvarende bråk eller andre former for utfordringer med naboer. Forutsetning for opplysningsplikt om det siste, er nok at det har et omfang som ligger klart utover hva kjøper med rimelighet kan forvente. Hvis byggeplaner eller sjenerende naboforhold faktisk har en reell negativ innvirkning på eiendommen, slik at markedets interesse for eiendommen ville blitt redusert om opplysningene var kjent, omfattes nok også slike forhold av selgers opplysningsplikt.

Høyesterett tok i 2022 stilling til om selger hadde brutt opplysningsplikten når han ikke opplyste at en nabo var dømt for seksuelle krenkelser av sine stedøtre og nedlasting av ulovlig materiale. Høyesterett kom til at selgeren ikke pliktet å gi opplysninger om dette fordi handlingene

naboen ble domfelt for utelukkende var begått i naboens eget hjem. Handlingene vedkom altså ikke nabomiljøet på slik måte at det hadde betydning for eiendommen som ble solgt. Høyesterett påpekte likevel at opplysningsplikt også om en nabos straffbare forhold kan være aktuell hvis en nabo har begått handlinger som «kunne ha fått direkte virkninger for den eiendommen som selges». Selger kan altså i noen tilfeller ha plikt til å opplyse om nabos straffedom, men terskelen for dette er høy.

En generell anbefaling til selger er kort fortalt å opplyse om alle slags forhold som selger selv opplever negativt på eiendommen.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Før kjøpet

Motstykket til selgers opplysningsplikt, er kjøperens undersøkelsesplikt. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel et

forhold som kjøper «kjente eller måtte kjenne til» da avtalen ble inngått.

Bestemmelsen er aktuell i tilfeller der kjøper kan bebreides for ikke å ha vært klar over det forhold kjøper vil reklamere over. Som kjøper er det derfor viktig å være observant på visning, og stille spørsmål til selger om det man ser på visningen.

I tillegg anses kjøper å kjenne til forhold som fremgår tydelig av en forskriftsmessig tilstandsrapport som selger har fremlagt ved salget. Undersøkelsesplikten innebærer at en kjøper ikke kan reklamere over forhold som tydelig er påpekt i rapporten. For å unngå overraskelser, som kan få store økonomiske konsekvenser, er det derfor viktig å lese tilstandsrapporten nøye.

Det er viktig at slike undersøkelser gjøres før man gir bud på eiendommen.

Når kjøper gir bud til selger, vil kjøpsavtale være inngått hvis budet aksepteres. Kjøper har ingen angrerett når avtale er inngått. Gode undersøkelser bør derfor gjøres før dette.

Etter overtakelsen

Kjøper må undersøke eiendommen grundigere etter overtakelsen. Kjøper har da bedre forutsetninger for å avdekke mulige mangler.

Kjøper må forholde seg til bestemte frister for å reklamere, hvis kjøper oppdager en mangel. Den ene av disse fristene starter på det tidspunkt kjøper «oppdaga eller burde ha oppdaga» forholdet. I praksis betyr dette at reklamasjonsfristen starter på det tidspunkt kjøper burde oppdaget mangelen ved sin undersøkelse av eiendommen. Derfor bør kjøperen foreta en grundigere undersøkelse av eiendommen snart etter overtakelse.



Dragefjellstrappen

For kjøper er det viktig å være klar over at denne undersøkelsesplikten inntreffer fra overtakelsen, selv om kjøper noen ganger velger å flytte inn noe senere.

Hvor omfattende undersøkelser må gjøres etter overtakelse?

Kjøper må foreta slike undersøkelser som «god skikk tilseier». Dette betyr at det må gjøres en konkret aktsomhetsvurdering i den enkelte sak. Et relevant moment er hvor tids- og kostnadmessig byrdefull undersøkelsen er. For eksempel vil det normalt ikke forventes at en kjøper kontrollerer arealet av boligen eller tomten. På den annen siden forventes det at kjøper undersøker at ting fungerer som det skal, at det ikke er noen synlige feil og at gjenstander som etter kontrakten skal følge med faktisk følger med.

Kjøpers undersøkelsesplikt gjelder selv om selger har gitt opplysninger om forholdet, men selgers opplysninger vil naturligvis påvirke hvor strenge krav som stilles til kjøper. Man forventer sannsynligvis ikke undersøkelser av taket som selger har opplyst er av toppkvalitet, men man forventer at kjøper vurderer lydisoleringen mellom rom og boenheter selv om selger har fortalt at han aldri har hørt naboen.

Det stilles ikke krav om at kjøper ved undersøkelsene får sakkyndig bistand. Det forventes heller ikke at det gjøres ressurskrevende undersøkelser, som for eksempel å rive panel for å undersøke bakenfor. Likevel kan dette stille seg annerledes hvis selger har antydning at det kan være et problem med konstruksjonen eller at det er andre indikasjoner på at det kan være et problem bak for eksempel panelet.



Fargerikt på Laksevåg

Oppsummering

Selger og kjøper bør passe på å overholde opplysnings- og undersøkelsespliktene. Oppfyllelse av disse pliktene vil så langt det lar seg gjøre redusere risiko for ubehagelige overraskelser og kostbare tvister senere.

Bør vi få en helt ny husleielov?

Ja, vi mener at en total gjennomgang og en helt ny lov er en bedre løsning enn bare å foreta justeringer i eksisterende lov. Det har vi sagt fra om til utvalget som skal vurdere endringer i husleieloven.

Av advokat Anniken Mosby

Husleieutvalget skal gå gjennom husleieloven og «vurdere, og foreslå, endringer som styrker leietakers rettigheter, sikrer grunnleggende botrygghet og som gjør at loven er tilpasset dagens situasjon i leiemarkedet.»

Vi har i våre innspill til utvalget særlig påpekt det som ikke fungerer så bra med dagens lov, og vi har kommet med forslag til løsninger for fremtiden.

Små og store utleiere

Vi håper på det sterkeste, og anbefaler at utvalget lager et skille mellom regler for småskala privat utleie og profesjonell utleie. Når utvalget arbeider med å styrke leietakers rettigheter, håper vi det har i bakhodet at også mange utleiere er private personer. Hvis det blir for komplisert eller forbundet med for stor risiko å leie ut – typisk at det blir for lang varighet på leiekontrakter eller for vanskelig å si opp et leieforhold – risikerer vi at private utleieboliger forsvinner fra markedet. Det ER forskjell på å leie ut kjellerleiligheten i huset der man selv bor og å være utleier av hundre leiligheter i Oslo. Vi trenger begge typer utleiere. Ny lov må ivareta alle.

Kontraktenes varighet

Utvalget skal vurdere om minstetiden for kontraktens varighet skal økes og om leietakers oppsigelsesvern bør styrkes. Vi mener at leietakere allerede har et sterkt oppsigelsesvern med dagens regler. For sokkelboliger og lignende må det opprettholdes en mulighet for ett års utleie. For andre utleieforhold fungerer dagens regler om 3-årskontrakter stort sett fint. Vi ser ikke behov for å utvide dette. Velfungerende leieforhold vil stort sett bli fornyet for nye perioder.

Husstandsutvidelse

Ved utleie av et enkelt rom eller en liten leilighet – ofte i tilknytning til utleiers egen bolig, opplever mange utleiere det svært belastende at de ikke selv kan bestemme at det bare skal leies ut til en person. Dette oppfattes urimelig, og kan medføre at enkelte mindre utleieenheter faktisk ikke leies ut. Her etterlyser vi en løsning som sikrer at utleiere av enkeltrom, hybler og små leiligheter lovlig kan leie ut til en person.

Kollektiv

Kollektiv er en utleieform som er svært utbredt, særlig blant studenter. Men det er så mye i dagens husleielov som ikke passer for bofellesskapene. Vi har satt søkelys på en del av problemstillingene for denne type utleie.

Strøm

Her har vi våget å være litt tøffe og foreslå en kraftig forenkling av regelverket. Hovedregelen bør være at leieobjektet har egen strømmåler og leietaker må inngå strømavtale direkte med strømselskapet, og betale for egen strøm. Om det ikke er egen strømmåler i boligen må strøm være inkludert i leien.

Depositum

Det er grunnleggende viktig for utleiere å ha sikkerhet. Selv om de digitale løsningene for depositum er mye bedre enn før, oppfattes det av mange som mye styr. Et vanlig depositum binder også opp mye kapital for leietakere. Mange private utleiere er også svært negative til NAV-garantier. Vi trenger derfor en løsning som er lovfestet, enkel, god og landsdekkende. Vi har kommet med innspill til hvordan departementet kan tenke helt nytt om dette.



Husleielovutvalget på første utvalgsmøte. Foto: Admir Vrevic

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



Samarbeidspartnere og medlemsfordeler 2024



- Juridisk rådgivning
- Advokatkonsultasjon
- Husleiekontrakt
- Temamøter
- Medlemsblad
- Nyhetsbrev
- Samarbeidspartnere



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



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



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

«Folk som setter pris på kvalitet»

Medlemsfordel: 10% rabatt på materialer.

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

Medlemsfordel på strøm

Fjordkraft og Bergen Huseierforening har et samarbeid som gjør at alle bedrift- og privatmedlemmer nå kan bestille medlemsavtale på strøm.

Les mer om strømavtalene på fjordkraft.no/huseierforening



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



Hele Ruter A/S Driver tradisjonelt glassmester- og rammeverksted, med tilskjæring av alle typer glass og speil, reparasjon og nylaging av blyinnfattet glass, innramming av bilder. Stort utvalg av innrammede bilder.

Kåret til Bergens Beste 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



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



VB-Gruppen tilbyr rørlegger tjenester og favner mer enn 1900 medarbeidere over hele landet.

Medlemmer får 15 % rabatt på veiledende priser.

Opplys om medlemskapet ved bestilling av tjenester.



Modena Fliser AS av. Bergen fører et av Bergens største utvalg av fliser, naturstein, en del vvs, badermøbler, 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



Norsk Skadedyrkontroll AS

Radonmåling – Skadedyrkontroll – Skadedyrbekjempelse

Fuglesikring - De beste løsningene på fasader og bakgårder.

Serviceavtaler for private, borettslag og bedrifter.

Medlemsfordeler: 10% rabatt - husk å oppgi ditt medlemsnummer

Tel 33 33 00 00 - post@pelias.no - www.pelias.no



Brim & Tindar - Spesialbutikk butikk med fokus på snowboard, surfing, havkajak og fridykking. De har verksted og tilbyr reparasjon av utstyret de selger. I tillegg har de bruktavdeling hvor du kan kjøpe og selge brukt utstyr, og en avdeling med utleie.

Medlemmer får 15 % rabatt av veiledende priser.

Øvregaten 21, 5003 Bergen – tel 55 09 01 11 - www.brimogtindar.no



Ditt firma her? Vi er alltid på utkikk etter nye samarbeidspartnere!



Medlemsfordel

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

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

EL-PROFFEN



På Bergens tak i generasjoner

Taktekker Frantzen - Vi er en Mesterbedrift som utfører taktekking og blikkenslageroppdrag på alle typer tak i Bergensområdet.

Medlemsfordeler - Prioritert oppfølging, gratis befaring og 10% avslag på veiledende materialpriser.

tel 55 31 61 64 - post@taktekker-frantzen.no - www.taktekker-frantzen.no



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

Gratis og uforpliktende befaring for medlemmer. 30 % rabatt.
tel 55 95 28 80 - post@modumbergen.no - www.modumbergen.no



Medlemskampanje på el-sjekk

Vår samarbeidspartner Kvassheim Elektro har nå medlemskampanje med rabatt på el-sjekk. Nå tilbys medlemmer av Bergen Huseierforening el-kontroll med følgende faste priser:

- Boenhet inntil 100 kvadratmeter 3 500 kroner
- Boenhet over 100 kvadratmeter 4 500 kroner
- Fellesarealer: Pris avhengig av omfang. 20 prosent rabatt på standard prislister.

Hva en el-sjekk innebærer:

- Visuell gjennomgang og kontroll av det elektriske anlegget
- Målinger av isolasjonsmotstand, kortslutningsnivå og jordforbindelser
- Test av jordfeilbryter med instrument
- Verifikasjon av jordelektrode
- Stikkprøvekontroll av downlights, brytere, stikkontakter, sikringer mm.
- Kontroll av sikringsskap med tanke på varmgang og overbelastning.
- Tips og råd om anbefalte tiltak og utbedringer.
- Dokumentasjon på utført kontroll



El-sjekk utført av elektriker kan gi rabatt på boligforsikringen

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 2 490 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, se våre nettsider www.huseierforening.no



Må leietaker erstatte komfyr som ble skadet ved et uhell?

Leietaker mistet ved et uhell en gryte ned på induksjonsplaten slik at den knuste. Er det utleier eller leietaker som må kjøpe ny induksjonsplate? Spørsmålet kom fra et medlem, og vi tar her en kjapp oppfriskning av reglene om leietakers erstatningsansvar.

Av advokat Anniken Mosby

Vanlig enkelt vedlikehold? **Leietakers ansvar!**

Vedlikehold vil si å holde ved like gjennom både forebyggende og reparerende arbeider. Leietakeren plikter å vedlikeholde utleiers inventar og utstyr, for eksempel møbler og hvitevarer. Plikten omfatter både å besørge vedlikeholdet og betale for det. Merk at ansvaret lovlig kan avtales annerledes i kontrakten. Leietakers **egne** gjenstander må leietaker uansett både vedlikeholde og skifte ut.

Utskifting på grunn av elde? **Utleiers ansvar!**

Er det nødvendig med utskifting av **hele** tingen, er det utleiers ansvar. Hvis gjenstanden er så slitt eller ødelagt at det ikke er regningssvarende å reparere den, så må den skiftes ut. Utleier må da både besørge arbeidet og dekke utgiftene. Hvis det bare er nødvendig med utskifting av deler, så vil dette som hovedregel være vedlikehold som påhviler leietakeren. I praksis kan det oppstå tvil om det er reparasjon eller utskifting som er nødvendig, og avgjørelsen må bli konkret. Er det vitale deler som må skiftes til betydelig kostnad, må det likestilles med utskifting. Vurderingen av om det er regningssvarende å reparere, må noen ganger foretas av fagpersoner, typisk elektriker eller rørlegger. Ansvaret kan avtales annerledes i kontrakten.

Utskifting på grunn av «tilfeldig skade»? **Utleiers ansvar!**

Skader som ikke skyldes vanlig slitasje og som heller ikke kan tilbakeføres til bruken er tilfeldige skader. Blir det skader på grunn av for eksempel innbrudd, strømbrydd, brann eller lekkasje, er det utleiers ansvar å utbedre.

Reparasjon eller utskifting av skade forårsaket av leietaker? **Leietakers ansvar!**

Utleieren kan i alle tilfeller kreve erstatning dersom «misligholdet eller tapet skyldes feil eller forsømmelse fra leierens side». Det har ikke noe å si om leietakeren kastet gryten på induksjonsplaten med vilje eller om han mistet den ved et uhell. Skaden er forårsaket av leietaker og må erstattes av leietaker.

Men hva hvis komfyren som ble skadet, var gammel? **Tja - fordele kostnadene?**

Hva som skjer i dette tilfellet, står ikke i huseieloven. Men ut fra alminnelige erstatningsregler kan svaret bli å fordele kostnadene. Var komfyren helt ny eller nesten helt ny, er det riktig at leietaker erstatter den med en helt ny om han ødelegger den. Var komfyren gammel, vil utleieren «tjene» på å få en helt ny komfyr, og det blir riktig å gjøre et fradrag for elde og slitasje.

Noen eksakt tabell eller modell for dette finnes ikke. Hvis platetoppen kostet 12 000 kroner, har en forventet levetid på 15 år, og blir knust av leietaker etter 5 år, så er det rimelig at leietaker erstatter den ødelagte, men kanskje også at utleier dekker 4 000 kroner av nypris på 12 000 kroner.



Denne komfyren er ikke ødelagt, bare skitten

Krangel i kollektivet

Er det utleiers ansvar å ordne opp mellom uenige studenter?

I et kollektiv bestående av fem studenter ble det intern konflikt. Fire av dem mente den femte ikke var mulig å bo med. De ba utleier kaste femtemann ut. Da utleier ikke gjorde det, hevet de fire kontrakten, flyttet ut og sluttet å betale. Den femte mente at de andre var urimelige, og ble boende.

Av advokat Anniken Mosby

I september 2023 avgjorde Husleietvistutvalget en sak hvor utleier var et av våre medlemmer. Han hadde kontaktet oss og fikk råd om å klage saken inn, og han fikk veiledning underveis i prosessen.

Han eier en bygård i Bergen sentrum og leier stort sett ut til studentkollektiver. Det går vanligvis veldig bra. Men i denne saken ble det krangel internt i kollektivet, og beboerne mente det var utleiers ansvar å rydde opp. Vi har tatt med noen utdrag fra Husleietvistutvalgets vedtak her. Det kan være interessant lesning for utleiere, særlig det som gjelder solidaransvar mellom leietakere.

Sakens bakgrunn

Leietakerne ville ikke betale leie for de siste månedene og leiligheten så heller ikke ut ved tilbakeleveringen. Leiligheten er på 170 kvadratmeter sentralt i Bergen. Den har stue, bad, vaskerom, gang og fem soverom. Leietakerne hadde felles leieavtale. De hadde eksklusiv bruksrett til hvert sitt soverom, og felles bruksrett til resten av leiligheten, og de skulle betale en lik andel av husleien.

Leieforholdet startet i januar 2020, men mange av leietakerne hadde blitt

byttet ut underveis da leieforholdet ble endelig avsluttet 31. desember 2022. Kontraktsoverføringene ble formalisert ved skriftlig avtale signert av utleier og samtlige leietakere, herunder de to som henholdsvis overførte og fikk overført kontrakten.

Konflikt

I løpet av leietiden oppsto det konflikt mellom leietakerne. Utleier gjorde forsøk på å mekle uten at dette førte til løsning. Utleier sa også fra om at interne forhold måtte leietakerne selv ordne opp i. Utleier mente også at den enkelte leietaker ikke kunne si opp leieforholdet eller overføre sin kontraktsforpliktelse til en ny leietaker uten samtykke fra de andre.

I august 2022 varslet fire av leietakerne at de hevet leieforholdet. De flyttet og sluttet å betale leie. Den femte ble boende og fortsatte å betale «sin» femtedel av leien.

Utleier krevde husleie og erstatning

Ved leiekontraktens avtalte utløp, krevde utleier skyldig husleie, leietap for den tiden det tok å sette leiligheten i stand og for selve rengjøringen. Han mente alle

leietakerne var solidarisk ansvarlige for alle forpliktelsene frem til leieforholdets slutt.

Den som ble boende

Den femte leietakeren hadde betalt sin andel av husleien gjennom hele leieforholdet og mente han skulle gå fri fra utleiers krav. Han hadde også ryddet og rengjort mer enn sin del og burde gå fri også fra erstatningskravet.

De leietakerne som hadde hevet

De fire mente at de gyldig hevet kontrakten i august 2022 og dermed skulle slippe å betale leie for september – desember 2022. De hadde hevet fordi utleier ikke hadde overholdt sin plikt til å opprettholde ro og orden på eiendommen. De mente utleier hadde plikt til å gripe inn i det som grunnet den femtes adferd var en uholdbar situasjon for de øvrige leietakerne.

Hva sier HTU om solidaransvar?

«Når flere leietakere er forpliktet i en felles kontrakt, er de solidarisk ansvarlige overfor utleier, med mindre noe annet er avtalt. At de er solidarisk ansvarlige betyr at hver leietaker har fullt ansvar for forpliktelsene på leietakersiden,



Det blir lett kaos på fellesområder i kollektiv uten gode interne regler



Full bod, men «ingen» eier rotet



Hvem eier hva?

uavhengig av det innbyrdes ansvarsforholdet mellom leietakerne. Utleier har full valgtrett, og kan følgelig rette sine krav mot en leietaker som fullt ut har oppfylt sin del av ansvaret i leietakernes interne ansvarsfordeling. Normalt vil denne leietakeren likevel ha krav på regress fra de av de øvrige leietakerne som ikke har oppfylt sine forpliktelser. På bakgrunn av opplysningene i saken, legger Husleietvistutvalget til grunn at leietakerne var solidarisk ansvarlige.»

Er delvis oppsigelse mulig?

HTU skriver videre i vedtaket: «Hvorvidt et leieforhold med solidarisk ansvarlige leietakere kan bringes til delvis opphør ved oppsigelse fra eller mot en av disse, en deloppsigelse, er ikke regulert i husleieloven. Noen hovedlinjer kan imidlertid utledes fra forarbeider, praksis og juridisk litteratur. Mens det er alminnelig antatt at en utleier ikke har rett til å si opp leieforholdet overfor den ene av flere leietakere, er det motsatte antatt å være tilfellet for den enkelte leietakers adgang til å bringe leieforholdet til opphør. (...)»

HTU viser blant annet til lovens forarbeider:

«den enkelte leier [må] som hovedregel ... ha adgang til å si opp leieforholdet for sin del. En slik oppsigelse fører til at det blir færre ansvarssubjekter på leiersiden, og det kan også tenkes at dette påvirker leierfellesskapets evne eller vilje til å oppfylle leieavtalen. Det kan derfor tenkes at utleieren på sin side kan fragå leieavtalen under henvisning til at den aktuelle leierens oppsigelse representerer en bristende forutsetning for leieavtalen i sin helhet.»

Og videre:

«Husleietvistutvalget finner ikke grunn til å ta stilling til om den enkelte leietaker i et solidaransvar har en tilsvarende rett som for oppsigelse, til å heve sin del av leieavtalen. (...) Utvalget har uansett kommet til at forholdet (navnene på de fire) har påberopt som grunnlag for heving, ikke er omfattet av utleiers kontraktsforpliktelse.»

Slippe husleie på grunn av heving?

De fire misfornøyde mente at «utleier har misligholdt sin plikt til å opprettholde ro og orden på eiendommen». Men HTU var ikke enig, og mente at der det er flere leietakere som leier i fellesskap, vil:

«Bomiljøet mellom disse (er) et anliggende innenfor deres private sfære, som utleiers kontraktstilling verken gir ham rett eller plikt til å gripe inn i. I så måte vil utleiers handlingsmuligheter også være svært begrenset. Dette er en følge ved å inngå en leieavtale i fellesskap med andre. Husleietvistutvalget kan derfor ikke se at utleier var forpliktet til å gripe inn i situasjonen mellom leietakerne.»

Konklusjon om husleien

Husleietvistutvalget finner etter dette at utleier ikke har misligholdt sin plikt til å opprettholde ro og orden. Det er dermed ikke grunnlag for heving.

«Husleietvistutvalget kom derfor til at leietakernes betalingsplikt ikke har bortfalt på grunnlag av heving. Samtlige leietakere er ansvarlige in solidum (fullt ut) overfor utleier for det utestående. Dette gjelder også den femte som ble boende og betalte, selv om han har betalt sin fulle andel av det han var forpliktet til etter leietakernes innbyrdes avtale. Dette kan eventuelt gjøres opp i et regressoppgjør mellom leietakerne.»

Også når det gjelder mangelfull rydding og rengjøring er leietakerne solidarisk ansvarlige. Utleier hadde dokumentert erstatningskravet både med bilder og med faktura fra rengjøringsbyrå. HTU godtok også at utleiers husleietap i januar på grunn av manglende rengjøring og rydding, måtte dekkes av studentene.

Hva er moralen?

For leietakerne er det lurt å ha en god intern avtale som omhandler husregler, oppgavefordeling, innboforsikring med mer. Helst bør kanskje leietakerne kjenne hverandre? For utleier vil en felles kontrakt med leietakernes felles ansvar oftest være en fordel, noe som saken her jo viser.



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

a-s Eiendomsforvaltning

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



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

Medlemsfordeler:

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

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



PELIAS®



PELIAS samarbeider med Bergen Huseierforening, i tillegg til fordelene det gir har vi GRATIS befaring. Ring oss på Tel: 33 33 00 00, eller les mer på pelias.no.

Pelias Norsk Skadedyrkontroll er Norges eldste og største norske skadedyrfirma. Med godt over 27.000 kunder i Norge. Alle våre skadedyrkontrollører er offentlig godkjente av FHI. Vi bistår med rådgivning, forebygging, kontroll og bekjempelse av alle typer skadedyr. Kvalitet er vårt viktigste arbeidsmål, du kan føle deg trygg på at arbeidet blir utført sikkert og effektivt.

**Skadedyrkontroll - Fuglesikrning
Radonmåling - Hygiene - Trygg Mat**



**MURMESTER
HILLEREN AS**

Mur - Puss
Skifer - 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





Bybrannen i 1702

Da Bergen måtte bygges på ny

Bybrannen i 1702 var en skjebnesvanger hendelse for byens boliger. Brannen i Kong Oscars gate i oktober i år gikk heldigvis ikke like ille. Men den var en påminnelse om hvor sårbare de gamle og tettbygde trehusene er.

Bergen er en av Norges eldste byer, og har en lang historie preget av både suksesser og katastrofer. En av de mest ødeleggende hendelsene som formet byens utvikling, var bybrannen i 1702. Omkring 7/8 deler av byen ble lagt i aske. Denne katastrofen endret byggeskikken i byen og utforming av gater som preger byen den dag i dag.

Bakgrunn og omfang

Brannen brøt ut den 19. mai 1702 nær Manufakturhuset ved Lille Lungegårdsvann, og raste i omkring et halvt døgn. Byens tettbygde trehusbebyggelse ble raskt offer for flammene. Store deler av det historiske sentrum ble rammet, inkludert flere kirker og offentlige bygninger. Flere hundre boliger ble lagt i aske og tusenvis av innbyggere ble hjemløse.

Gjenoppbyggingen

Etter Brannen i Bergen 1702 sto byen overfor et stort åpent terreng med en enorm utfordring: å gjenoppbygge. Hendelsen førte til at allmenningene ble utvidet og torget ble anlagt for å hindre brannspredning, noe som bidro til enklere ferdsel i byen. Byens myndigheter introduserte nye brannsikringsbestemmelser, som murtvang på hus mot allmenninger og hovedgater. Når vi i dag går gjennom gatene i Bergen, kan vi se spor etter fortidens prøvelser i form av brede allmenninger og de vakkert restaurerte murbygningene.

Gjenreising av kulturminner

Selv om brannen førte til store materielle skader, er det mange historiske bygninger som har overlevd. Blant byggene som gikk tapt eller fikk store skader var Det tyske kontor, Domkirken, Korskirken, Rådhuset, Manufakturhuset, Katedralskolen, Bispegården og St. Jørgens hospital. Bergen investerte i gjenoppbygging og restaurering av disse bygningene for å bevare sin kulturarv.

Brannen i oktober

Kong Oscars gate, hvor høstens brann startet, ligger i et av brannsmitteområdene i Bergen. Heldigvis kom brannvesenet raskt på plass og bare to hus ble skadet og det ble knapt nok personskader. Bygget der brannen startet står over en steinkjeller fra middelalderen. Kjelleren er trolig fra før 1536. Da er den automatisk fredet etter kulturminneloven. En god del av trehusene i området går tilbake til etter bybrannen i 1702.



Alle mann til pumpene! - Brann på Nøstet 16. mai 1930
Atelier KK, Billedsamlingen Universitetsbiblioteket Bergen



– Andy finner beste løsning for meg som kunde

– Vi bruker Andy til stort sett ALT som skal gjøres her på huset. Han er verdens hyggeligste fyr, og han står på!

Det er Bjørn Fjeld som uttaler seg. Han er daglig leder i Stiftelsen Domkirkeboligene og administrerer et bygg i Bergen sentrum. Stiftelsen Domkirkeboligene driver med utleie av boliger til personer som på grunn av alder, helse eller sosiale omstendigheter leier hos dem. I et stort bygg med 95 leiligheter vil det stadig være noe som må fikses.

– Andy er nærmest blitt vår hoffleve-
randør av ting som må gjøres på bygget
her. Har vi behov for maling, tømrerar-
beid, muring eller annet håndverksar-
beid, så ber vi Andy gjøre det. Elektriker-
og rørleggerarbeid holder han seg unna,
men han kan skaffe fagpersoner også til
dette om det trengs.

Det er nesten ikke ende på lovordene fra
Bjørn Fjeld:

– Jeg opplever at Andy bryr seg om
meg som kunde. Han setter seg inn i
mitt sted, og finner beste og rimeligste
løsning for meg. Enkelte ganger har han
foreslått en annen og rimeligere løsning
på en oppgave, enn det jeg som ikke-fag-
person hadde sett for meg.

– Jeg gir altså Andy de beste skussmål,
avslutter Bjørn Fjeld.

Kone, to barn og hus på Minde

Vi snakker med Andy og frisker opp litt
i historien hans. Andrius Pupkis – som
går under navnet Andy – både til daglig
og i firmanavnet – kom første gang til
Norge som student med sommerjobb i
2011. Så flyttet han til Bergen fra Litauen
i 2012 og startet enkeltpersonsforetak
allerede i 2013. I 2015 ble han, etter
anbefaling, samarbeidspartner med

Bergen Huseierforening. I 2018 gjorde
han firmaet om til aksjeselskap; Andy
Byggservice AS.

Andy er godt etablert i Bergen med
kone, to barn og hus på Minde. Og når
det gjelder huset på Minde, så arbeider
han med å sette det bedre i stand. Men
ifølge ham selv går det altfor sakte
med oppussingen! Et ikke helt ukjent
fenomen blant hardtarbeidende hånd-
verkere og kanskje ikke så rart at når
han jobber lange dager med å bygge og
snekre andre steder.

Befaring og skriftlig tilbud

Noen forventer at håndverkere fra
Litauen, Polen og andre land er billigere
enn norske. Andy må å korrigere det
bildet litt, og forteller at han har norsk
tømrengodkjenning.

Av advokat Anniken Mosby

– Jeg betaler skatt i Norge, jeg kjøper
mat i Norge og betaler renter i Norge,
som alle andre. Jeg kjøper også mate-
rialene her, og tar etterutdanning og
oppdateringskurs her i landet. Alle disse
utgiftene er dermed de samme for meg
som for helt norske håndverkere.

– Men det vi håndverkere først og fremst
konkurrerer på, er pålitelighet når det
gjelder avtaler, priser og selvsagt selve
arbeidet. Jeg påtar meg aldri en jobb
uten en personlig befaring og jeg gir
alltid et skriftlig tilbud til kunden.

Sammenlign pristilbud nøye!

Andy anbefaler at om du får et pristilbud
fra flere, så les tilbudene nøye!

– Jeg husker jeg ga tilbud på en jobb på
140 000 kroner for noen år siden. Jeg
fikk ikke oppdraget, men traff på kunden
noen måneder senere. Da var han nokså
fortvilet. Han hadde slått til på et pris-
tilbud fra en annen håndverker til cirka
100 000 kroner. Men nå var arbeidet
allerede dyrere enn Andys tilbud, og det
var heller ikke ferdigstilt. Det ble stadig
lagt til nye kostnader som ikke sto i det
opprinnelige og mangelfulle tilbudet.

Årsmøtet velger det billigste

– Særlig mindre sameier og borettslag
brenner seg på dette innimellom, er
Andys oppfatning.

– Styret gjør først en jobb med å innhente
flere pristilbud. På årsmøtet blir det så
flertall for det billigste alternativet –
nesten uansett. Men så er det billigste
tilbudet mangelfullt... Det kommer
tillegg i prisen og blir rot og tull. Og så
ender det med misfornøyde seksjons-
eiere som blir sure på styret for ekstra
kostnader, men som strengt tatt bare har
gjort det årsmøtet ba dem om!

– Pass derfor på at tilbudene du sammen-
ligner, har med alle de samme tingene, er
Andys råd.

Forutsigbarhet

– Folk er opptatt av forutsigbarhet, og det
er helt forståelig. Men det er vanskelig
å sammenligne tilbud som ikke inklu-
derer de samme tingene, sier Andy på
engelsk. Vi mistenker at han etter 11-12
år i Bergen slett ikke er så verst i norsk,
men engelsk er fortsatt hans foretrukne

kommunikasjonsspråk. Vi spør hva
timeprisen er, og Andy svarer at den
er 600 kroner + mva, men at det oftest
er faste tilbud på hele oppdraget som
gjelder.

– Hvis det er usikkerhet for eksempel
om hva som skjuler seg bak veggen eller
noe annet man ikke kan vite sikkert
før jobben er i gang, er det bedre å gi
kunden en makspris. Ingen klager om
vi justerer ned prisen om jobben ikke
ble like komplisert eller omfattende som
fryktet, sier han med et smil.

Så haster Andy videre til dagens jobb
som består av oppgraderinger han og de
andre i firmaet holder på med i et privat
hus. I dag skal de skifte noen vinduer og
så skal det listes og males!

Takarbeid i godvær og med nydelig utsikt



Hvor lang levetid har et bad?



istockphoto.com - GregorBister

Lurer du på om badet ditt har gått ut på dato, bokstavelig talt? Alderen spiller selvsagt en rolle, men levetiden til et bad avhenger av mye mer enn bare byggeåret.

Av Jostein Larsen, rørlegger, VB Gruppen

Hvis du hadde spurt meg om hvor mange år jeg tror badet ditt har igjen, ville jeg nok først spørre deg når badet ble bygd. Byggeår er selvsagt vesentlig – men det er også hvordan det er bygget og hvem som gjorde det. Ikke minst: Hvordan blir badet brukt i det daglige, og får det jevnlig vask og stell? Rengjøring og vedlikehold påvirker nemlig levetiden på badet i stor grad.

Og bare så det er sagt med en gang: Er du i tvil om tilstanden til badet ditt – få fagfolk til å sjekke det. Heller før enn senere!

Alder ingen hindring

Skader, vannsøl og luftfuktighet korter ned levetiden til badet. Slitasje og sprekker i fliser og fuger øker risikoen for fukt og råte. Det gjør også vann som ikke blir tørket opp. Dårlig ventilasjon som ikke frakter fukten av rommet kan føre til fuktmerker og muggsopp i tak, på lister, skuffer og fronter. For ikke å snakke om den fukten som ikke synes i gulv og vegger.

Hvor lenge kan du egentlig forvente at badet ditt skal leve? Det er fristende å si at det kommer an på hvem som har bygget det – og hvordan. Vi rørleggere opplever at ikke alle bad er bygget av fagfolk.

Men: Har du et bad som er bygget etter forskriftene og holdt i god stand, kan det vare i minst 30 år. Kanskje til og med 40

og 50 år. Generelt anbefaler vi gjerne oppussing etter 20-30 år. Da er det som regel flere gode grunner til å gi badet nytt liv.

Er du flink til å holde badet ved like, holder det seg «friskere» lenger, på alle måter. Det handler om å gjøre rent ofte, skifte utslitte deler, sjekke fugene jevnlig og rense sluket så det ikke går tett.

En nal bør være standardutstyr på alle bad. Den er et supert verktøy for å fjerne overflødig vann fra vegger og gulv etter dusjen. En billig forsikring er det også.

Utstyr på badet har ulik levetid

For noen år siden laget Sintef Byggeforsk en oversikt over levetiden til ulike deler på badet. Den slo fast at gulvmonterte toaletter (ikke vegghengte), servanter og badekar lever lengst med en gjennomsnittsalder på cirka 50 år.

Når andre ting enn levetid bestemmer når du gjør om badet ditt

Du *må* ikke vente til flisene sprekker og de sorte prikkene dukker opp i taket før du gjør noe! Har du lyst og anledning til å gjøre forandringer på et bad som har flere gode leveår igjen, så er det selvfølgelig ingenting i veien for det. Det er mange som lar «lysten styre over fornuften». Norge ligger helt i toppen i Europa når det gjelder oppussing, og ifølge Prognosesenteret brukte vi i gjennomsnitt 85 000 kroner på å oppgradere badet i 2016.

Kanskje har livssituasjonen din endret seg slik at du bruker badet annerledes enn før? For eksempel kan veien fra å ha badet helt for seg selv, til å plutselig ha badekar, stellebord og småfolk tassende rundt være kort og brutal. Eller omvendt: Kanskje har ungene forlatt redet, og badet kan endelig gjøres om etter dine egne ønsker og behov?

Et godt råd til slutt: Har du et bad som begynner å nærme seg tiden for større endringer på grunn av alder, manglende vedlikehold, endret livssituasjon eller ren og skjær lyst? Ta kostnaden ved å bygge opp selve baderommet riktig og grundig. Utstyr kan du alltså bytte ut og koste på senere, men grunnarbeidet lønner det seg å gjøre skikkelig med én gang.

Sintef Byggeforsks levetidsliste

Vannklosett - 50 år
Servant - 50 år
Badekar - 50 år
Blandebatteri til servant - 15 år
Badearmatur - 15 år
Dusjkabinett - 20 år
Plastsluk - 50 år
Vv-bereder i rustfritt stål - 20 år
Vannmåler - 25 år



Send inn dine spørsmål til info@huseierforening.no

Spør juristene



Dokumentavgift

Min far skal overføre et hus til meg. Det er vel ikke noen vei utenom å betale dokumentavgift, men kan vi sette salgsværdien lav og dermed få en lavere avgift? Hvor lav er i så fall for lav?

Ja, det må betales dokumentavgift av overføringen så lenge den skjer mens din far lever og det ikke er arv. NB – forskudd på arv gir ikke fritak for dokumentavgift. Det finnes en løsning med overføring med såkalt blankofullmakt, men det anbefales generelt ikke fordi det er risikabelt.

Det er eiendommens markedsverdi på tinglysningstidspunktet som gir grunnlaget for dokumentavgift. Har du en takst eller verdivurdering fra megler, kan du føre det opp. Om du fører opp et skjønnsmessig beløp selv, så vil tinglysingsmyndigheten stort sett legge det til grunn, med mindre den finner at avgiftsgrunnlaget er åpenbart for lavt angitt. Kartverket kan for eksempel undersøke prisnivået i kommunen, eller sjekke når den aktuelle eiendommen ble omsatt sist og for hvor mye.

Dersom Kartverket kommer frem til at avgiftsgrunnlaget er åpenbart for lavt, sender de dokumentet i retur og ber om en redigjøreelse for det oppgitte avgiftsgrunnlaget. Det samme gjelder hvor saken er så mangelfullt opplyst at de ikke kan vurdere avgiftsgrunnlaget.

Hvis Kartverket fortsatt mener at avgiftsgrunnlaget åpenbart er for lavt kan de enten tinglyse det med et skjønnsfastsatt avgiftsgrunnlag eller – hvis innsender motsetter seg skjønnsfastsatt grunnlag – skal det nektes tinglyst.

Forsinket håndverker

Jeg avtalte med en håndverker at han skulle gjøre en del arbeider i huset mitt. Vi har ikke avtalt skriftlig, men han sa at han skulle bli helt ferdig i høstferien. Han er ikke i nærheten av ferdig. Hva gjør jeg?

Siden avtalen med ham er muntlig, er det er vanskelig å dokumentere hva som er avtalt. Generelt er det derfor en god ide med skriftlig avtale, selv om jobben ikke er så stor.

Håndverkertjenesteloven gir deg som forbruker følgende muligheter:

- Fastholde avtalen og kreve at arbeidet blir utført.
- Holde tilbake så mye av betalingen at det sikrer kravene dine som følge av forsinkelsen.
- I noen tilfeller kan du kreve dagmulkt, men når du ikke har skriftlig avtale, så er nok ikke det aktuelt for deg
- Kreve erstatning for økonomisk tap – dette kan kreves i tillegg til retting, prisavslag og heving.
- I noen tilfeller kan du heve hele avtalen dersom forsinkelsen er av vesentlig betydning. Men det skal svært mye til før en forsinkelse gir deg rett til å heve. Dersom avtalen for resten av arbeidet blir hevet, kan håndverkeren kreve full betaling, minus hva det vil koste å få utført den delen som står igjen.

Ta snarest kontakt med håndverkeren og prøv å avklare om det blir noen fremdrift i arbeidene, og dernest tar du stilling til hva du gjør videre.

Ikke levert nøkler

Leietakeren min har flyttet ut for et par uker siden, men han har ennå ikke levert tilbake nøklene til leiligheten. Kan jeg skifte lås og få dekket utgiftene fra depositumet?

Hvis leietaker ikke leverer tilbake nøkler ved leieforholdets slutt, og det er klart at leietaker har flyttet, kan utleier skifte lås og kreve at leietaker betaler utgiften, ja.

Dette gjelder normalt også hvis leietaker ikke leverer tilbake alle nøklene, for eksempel fordi han har mistet ett nøkkelsett. Hvis leietaker bare har mistet nøkkelen til postkassen eller vaskeriet, er det tilstrekkelig å bytte postkasselåsen eller slipe ny nøkkel til vaskeriet. Hvis du bytter lås, må du ta vare på kvitteringen eller fakturaen for utgiften du har hatt, og deretter kreve dette av leietaker så snart som mulig.

Her ser du hva som står i husleieloven § 10-2 om dette temaet (våre uthevinger):

Den dagen leieforholdet opphører, skal leieren stille husrommet med tilbehør til utleiers disposisjon. Er ikke annet avtalt, regnes tilbakelevering for skjedd når utleieren har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til husrommet. Forlater leieren husrommet på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleieren igjen straks disponere over det.

Hvis det er usikkert om leietakeren faktisk har flyttet ut, kan du ikke skifte lås og stenge leietaker ute selv om leieperioden på papiret skal være over.

Nytt fra Bergen Huseierforening



Medlemsmøtet i oktober ble ledet av senioradvokat Hilde Sture og advokat Mari Solberg fra Advokatfirma Stiegler

Medlemsmøte om testament og fremtidsfullmakt

Arv er et populært tema blant våre medlemmer. Medlemsmøtet om testament og fremtidsfullmakt 14. juni, ble så fort fulltegnet at vi måtte sette opp et nytt møte 17. oktober. Møtet ble ledet av senioradvokat Hilde Sture og advokat Mari S. Solberg. Foredragsholderne kommer fra Advokatfirma Stiegler og det var også i deres lokaler i Bergen sentrum at møtene ble holdt.

Geitanger blir Byggmakker

Den tradisjonsrike byggevarebedriften Geitanger Bygg blir 1.mars 2024 overtatt av Byggmakker. Dermed går også Geitanger inn i en av de store kjedene. Geitanger har gitt gode tilbud til Bergen Huseierforenings medlemmer gjennom en årrekke. Vi er i samtaler med Byggmakker om å videreføre samarbeidet med dem. Vi kommer tilbake med mer informasjon når vi vet mer.



Kampanjetilbud for unge medlemmer

Er du boligeier under 32 år, eller kjenner du noen som er det? Vi tilbyr spesialpris på medlemskap for unge, nye medlemmer! Betal kun 195 kroner for medlemskap for 2024!

Vi trenger stadig påfyll av nye medlemmer og vi prøver i denne kampanjen å nå ut til unge boligeiere. Vi vil ha økt fokus på å nå denne gruppen på digitale flater i tiden fremover.

Husk at du kan gi medlemskap som julegave! Innmelding skjer via nettsiden vår.



Fortsatt vervepremier

Vi har fortsatt noen vervepremier igjen. For å få vervepremie må det opplyses om hvem som verver. Vervepremie gjelder ikke for UNG-medlemskap.

Vervepremier kan hentes på kontoret i åpningstiden. Les mer på huseierforening.no/vervepremie.



Vervepremie er et detaljert trykk av Henning Meyer

Høringssvar

Det er flere lovendringer i gjære og vi har siden forrige blad gitt høringsuttalelser til følgende lovendringsforslag:

- Ny husleielov
- Endringer i forskrift om Husleietvistutvalget
- Nye regler for boligkjøpsmodeller

Våre innspill kan du finne på regjeringen.no under «høringer».

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



Foreningens formann i 1924:
Eiendomsmekler Th. Fjeldtvedt

Foreningens kontorer lå i 1924 i Vågsalmenningen 28.
Atelier KK, Billedsamlingen Universitetsbiblioteket i Bergen

For 99 år siden - fra årsberetningen 1924:

«Styret maa gjenta sin opfordring til medlemmene om hver enkelt i sin kreds at arbeide i foreningens interesse, baade ved at søke flest mulig huseiere tilknyttet foreningen og ved aktivt arbeide til fremme av huseierstandens interesser.

Det er beklageligt, at i denne tid, naar man skulde søke at faa en avviking av husleiereguleringen og derfor har den største interesse av et samlet og maalbevisst arbeide, er forholdet det at foreningens medlemmer svigter, saaledes at medlemstallet og kontingenten gaar betydelig tilbage.»

Selv om husleiereguleringen ikke lenger er kampsak er det nok av saker for en huseierforening å kjempe for, det er blant annet en ny husleielov på trappene. Vi er likevel aldeles enig med vårt styre for 99 år siden; for å opprettholde en sterk organisasjon trenger vi å beholde de medlemmene vi har, og i tillegg få nye! Vi leser videre:

«Der er dessværre mange medlemmer, som endnu ikke har betalt sin kontingent for 1924, men som ikke er strøket, fordi man haaper at kontingenten skal bli indbetalt. Det henstilles til medlemmerne at indbetale resterende kontingent snarest.»

For å vende tilbake til vår egen tid, så sender vi ut kontingenten for 2024 per epost nå i desember. Har vi ikke epostadressen din, sendes den ut per vanlig post. Vi håper du vil opprettholde medlemskapet også for 2024!



Vi ønsker alle våre medlemmer en fin og fredelig jul!

Vi har noe begrenset åpningstid i romjulen – se våre nettsider for mer informasjon.

TAKTEKKER Frantzen

På Bergens tak i generasjoner

Taktekker Frantzen er et trygt valg

- * Vi er en Mesterbedrift
- * Over 400 vellykkede oppdrag hvert år
- * Over 90 år i bransjen
- * 20 lojale og dyktige fagarbeidere
- * Gode referanser og trygg økonomi
- * Høy 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.

Medlemsfordeler:

Prioritert oppfølging, gratis befaring og 10% rabatt på veiledende materialpriser.



55 31 61 64 - post@taktekker-frantzen.no - www.taktekker-frantzen.no

Alt på én faktura



Få en god strømavtale i vinter

Fjordkraft og Bergen Huseierforening har et samarbeid som gjør at alle bedrift- og privatmedlemmer kan bestille medlemsavtale på strøm.

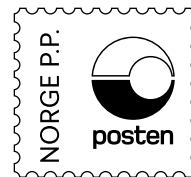
Du får en enkel spotavtale som følger markedsprisen fra time til time, noe som normalt gir lave priser over tid.

I tillegg til at du får strøm og nettleie på samme faktura, betaler du også bare for strømmen du bruker, etter du har brukt den.

Les mer om strømavtalene og fordelene med å være kunde på **fjordkraft.no/huseierforening** eller ring **23 00 61 00**.

 **Fjordkraft**
Mer for pengene

Returadresse:
Bergen Huseierforening
Postboks 12 Kristianborg
5822 Bergen



Gi et medlemskap i julegave
Se huseierforening.no

