



- Samarbeid med Norges Huseierforbund
- Kritisk til ny husleielov
- Ga leilighet i gave for å slippe skatt

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
Advokatfirma

Veien videre!

1. juni gikk Bergen Huseierforening inn som en lokalforening i Norges Huseierforbund/BoligMentoren. Men, Bergen Huseierforening består!

Vi er stolte av lange tradisjoner med råd og bistand til våre medlemmer i Bergen og omegn, og for vårt generelle boligpolitiske arbeid. Det skal vi fortsette med så lenge medlemmene vil! For å kunne opprettholde dagens gode tilbud og for å få mulighet til å styrke tilbudet, ble det på generalforsamlingen i mai bestemt at vi skal bli en lokalforening i Norges Huseierforbund/BoligMentoren.

Siden 2022 har vi hatt et godt kontorfellesskap med Norges Huseierforbund/BoligMentoren på Minde, men med helt separate foreninger og drift. For å bli sterkere økonomisk og for å frigjøre tid til medlemsarbeid og boligpolitisk arbeid, vil vi fremover dele de administrative oppgavene mellom foreningene.

I det daglige regner vi ikke med at Bergen Huseierforenings medlemmer vil merke noe særlig til dette organisatoriske grepet. Det er fortsatt Ole Christian eller meg dere møter på telefon når dere ringer, eller som dere får svar av når dere sender en epost. På sikt håper vi å utvide med flere ansatte her i Bergen. På side 33 kan du lese mer om historikken til disse to foreningene og bakgrunnen for denne avgjørelsen, som både ansatte og styret i Bergen Huseierforening har stilt seg bak.

Det har ellers vært en travel vår. Vi har blant annet reagert på deler av forslaget som Husleielovutvalget har lagt frem. På noen punkter vil loven rett og slett bli altfor leieboervennlig om den blir vedtatt slik utkastet står. Vi har levert vårt hørings svar til Husleielovutvalgets første delutredning, og vi kommer til å holde trykket oppe til neste runde. Hvis utleierye fratas alle muligheter til forutsigbare leieforhold, risikerer vi at private utleierye slutter med utleie, og boliger blir borte fra utleiemarkedet. Å strekke strikken for langt, kan få motsatt effekt av det som er hensikten. Les mer om dette på side 10-11.

Det blir noe redusert aktivitet og bemanning i noen sommeruker – se detaljer på våre nettsider. Men vi ser frem til fornyet aktivitet med medlemskontakt og medlemsmøter etter sommeren! Vi ønsker alle våre medlemmer en

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
Jon Håkon Hegdahl
Steinar Aagesen

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. Juriks

**KLIMAKOMPENSERT
PAPIR**



Siden sist...



Flere hundeparker i Bergen

Byrådet vil at det skal etableres flere hundeparker eller andre typer friområder der hunder kan løpe fritt, uten bånd.

Det er ikke enkelt å finne egnede steder der behovet er størst, nemlig i eller nær de mest urbane områdene i kommunen. Det går frem av en utredning laget av Bymiljøetaten. Bergen kommune har per i dag etablert fire hundeparker. Jevnlig kommer det spørsmål om å få laget til flere.

Hundeparker er godt for hundene og kan også dempe konflikter mellom utrygge innbyggere uten hund, og frustrerte hundeeiere som slipper hundene løs på uegnede steder.

Bymiljøetaten har vurdert behovet for hundepark i hver av Bergens åtte bydeler. Bergenhus blir høyest prioritert, for der er det ingen hundepark i dag, og bydelen har langt strengere regler for båndtvang enn ellers i kommunen. Du kan lese mer om vurderingene i Bymiljøetatens fagnotat.

Kilde: Bergen kommune



Må betale tilbake en million kroner etter boligsalg

Etter overtakelsen oppdaget kjøperne at ikke alt var som det skulle. Nå har de fått en million kroner i avslag på huset.

Da paret i 2021 punget ut 6,7 millioner kroner for eneboligen på Jessheim, var det spesielt garasjen med sin store hybelleilighet som lokket. «Godkjent utleiedel», sto det i prospektet. Kjøperne så for seg å tjene gode penger på utleie, og tok kontakt med Utleiemegleren.

Som vilkår for å leie ut via Utleiemegleren, måtte kjøperne få bekreftet av kommunen at leiligheten var godkjent for utleie. Sjøkket var stort da kommunen svarte at de kun hadde godkjent en bruksendring fra loftsbod til anneks. De hadde aldri godkjent utleiedelen som en selvstendig boenhet.

Kjøperne krevde i 2022 prisavslag på 1,025 millioner kroner. Dette ble avvist. Da erklærte kjøperne at de ville heve hele eiendomskjøpet og i 2023 ble det tatt ut stevning.

Tingretten bestemte i april at eiendommen var mangelfull, og at manglene utgjør en million kroner – cirka 15 prosent av kjøpesummen. Ifølge retten burde selger ha kjent til at utleiedelen ikke var godkjent, selv om jobben med å gjøre om garasjen var satt bort til profesjonelle. Også megler skulle ha sjekket dette i forbindelse med salget.

Retten kom altså til at prisavslag var tilstrekkelig og kjøper fikk ikke rett til å heve avtalen. Saken er i skrivende stund ikke rettskraftig.

Kilde: Mittjessheim.no



RADONMÅLING

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

Tlf: 33 33 00 00 / pelias.no

PELIAS®

Førstegangskjøpere kun aktuelle for 15 prosent av boligene i Bergen

Den langsiktige trenden er at det i Bergen blir vanskeligere for en førstegangskjøper å komme seg inn på boligmarkedet. Andelen boliger en typisk førstegangskjøper har råd til var 14,6 prosent i 2023.

Samfunnsøkonomisk Analyse har på vegne av NBBL analysert i underkant av en million boligsalg i 42 kommuner i perioden 2003 – 2023 og beregnet andelen boliger en typisk førstegangskjøper ville ha råd til i sin region.

For åttende året på rad er Oslo kommunen det er vanskeligst å komme seg inn på boligmarkedet, single førstegangskjøpere hadde kun råd til 3 prosent av boligene.

Kilde: nbbl.no

Ruster opp gang- og snarveier på Laksevåg

Bymiljøetaten har rustet opp flere gang- og snarveier på Laksevåg. Totalt skal syv gangveier oppgraderes.

Bymiljøetaten skal oppgradere syv gangforbindelser på Laksevåg, fem er ferdig. Det gjenstår en gangforbindelse i Frydenbøveien/Frydenbølien og ferdigstillelse av en ny trapp tilknyttet en gangvei i Kringsjøveien.

Hensikten med opprustningen er at det skal være tryggere og enklere å gå, spesielt ned til de kollektive hold plassene langs hovedveien. Hovedtiltak er oppgradering av asfalt, grus, nye trapper, håndløpere, gjerder, bedre drenering og belysning. Det er montert trappeskinner enkelte steder, for lettere frakt av bosspann.



Foto: Nicklas Andersen Flister

Oppgir flere soverom enn de har

Forbrukertilsynet har sjekket boligannonseene til de største eiendomsmeglerforetakene, og fant overraskende mange feil i markedsføringen av soverom.

I januar gjennomførte Forbrukertilsynet en tilsynsaksjon hvor de sjekket et tilfeldig utvalg av boligannonser fra de ti største eiendomsmeglerforetakene i Norge. Hensikten var å undersøke om reglene for markedsføring av antall soverom ble overholdt. Tilsynet fant lovbrudd hos 9 av 10 aktører.

– Vi regnet med å finne lovbrudd, men trodde ikke vi skulle finne så mange som dette, sier Trond Rønningen, direktør i Forbrukertilsynet. Totalt ble 300 annonser sjekket, og ulovlig markedsføring funnet i 25 av annonsene.

Når antall soverom skal angis i markedsføringen, skal kun rom som er godkjent til bruk som soverom inkluderes, hvis ikke kan dette være i strid med markedsføringsloven. Flere oppgir antall soverom basert på dagens bruk. Det er ikke tilstrekkelig. For å finne ut hvilke rom som er godkjent som soverom, plikter eiendomsmegler å innhente plantegninger fra kommunen. Man kan ellers i annonsen og salgsoppgaven forklare at rommet brukes som soverom i dag, men at det mangler godkjenning fra kommunen.

Kilde: Forbrukertilsynet



Mindre lønnsomt å leie ut

– Det har aldri vært mindre lønnsomt å leie ut bolig enn det er i dag. Hvis du tar inntektene og tar bort normale kostnader, og det du må betale på lånet ditt, så går du faktisk i minus som utleier, sier Are Oust.

Oust er professor ved NTNU Handelshøyskolen og har forsket på boligmarkedet i nær 20 år. Det har blitt langt dyrere å leie bolig de siste par årene. Men kostnadene ved å eie bolig har økt mye mer. Forklaringen er at lånerentene har steget kraftig, etter 14 rentehopp fra Norges Bank på to år. Men også andre eierkostnader som forsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt har økt. Ikke minst formuesskatten, som er økt betydelig for sekundærboliger under dagens regjering. Den største andelen av norske utleieboliger er nettopp sekundærboliger.

– For første gang har vi leiepriser som er betydelig under eierkostnadene, spesielt i de dyreste byene, sier Oust.



Foto: Bent Lindsetmo/NRK

Kilde: nrk.no

Hvem har rett på gullbarrene på loftet?

I vinter kunne vi lese i den svenske avisen Dagens Nyheter, en historie som er som tatt ut av et Donald-blad. Håndverkere fant nemlig gull og platina verdt 11 millioner kroner på loftet i et hus som skulle pusses opp.

To svenske Youtube-stjerner kjøpte en leilighet for 7,8 millioner svenske kroner. Leiligheten trengte oppussing og håndverkere ble engasjert. Og så fant altså håndverkerne gull og platina til en verdi av 11 millioner svenske kroner på loftet.

Nå har funnet blitt rettssak. For hvem har egentlig rett til verdien? Er det de nye eierne, er det selgerne av leiligheten eller håndverkerne som gjorde funnet?

Antagelig dreier det seg om et gammelt gjemmed. Mistanken om hvitvasking ble derfor lagt bort. Og verdiene skulle derfor i utgangspunktet tilbake til husets eiere. Men da kom både de tidligere eierne og håndverkerne på banen, og hevdet begge at de hadde større rett til funnet enn nåværende eier. Ingen ville gi seg, og nå blir det opp til retten å avgjøre hvem som får beholde gull- og platinabarrene.



Nye regler for energisparing i bygg vedtatt i EU

Med knapp margin har EUs medlemsland endelig vedtatt nye, omstridte regler for energisparing i bygg. Disse blir også lov i Norge gjennom EØS-avtalen.

Europaparlamentet og Ministerrådet (medlemslandene) ble før jul enige om innholdet i Bygningsenergidirektivet. Som et kompromiss ble medlemsstatene gitt en større frihet til egne tilpasninger. Visse typer bygg kan unntas fra kravene om oppgradering, blant annet feriehus og historiske bygninger.

Hvert medlemsland skal innen 2026 lage sin egen plan for å redusere gjennomsnittlig bruk av primærenergi i boliger med 16 prosent frem til 2030 og med 20-22 prosent frem til 2035. Denne fleksibiliteten skal ta hensyn til nasjonale forskjeller. Solceller på taket vil bli påbudt for alle nye bolighus fra 2030. Fra 2030 skal nemlig alle nye boligbygg i EU være nullutslippshus.

Kilde: energiogklima.no

Enklere saksbehandling i HTU

Fra 1. januar 2024 trådte endringer i HTU-forskriften i kraft. Nå skal nesten alle sakene avgjøres av én saksleder fra Husleietvistutvalget alene.

Bakgrunnen for forskriftsendringen er at HTU har hatt en markant økning i saker blant annet som følge av at virkeområdet ble utvidet til hele landet i 2021, og saksbehandlingstiden har økt. De nye reglene er ment å balansere forholdet mellom effektivitet og trygg og forsvarlig saksbehandling.

Det er innført en verdigrense på 150 000 kroner for saker som må behandles med utvalgsmedlemmer. Saker under verdigrensen kan saksleder behandle alene. Fra HTU ble opprettet og frem til nyttår har de aller fleste sakene vært avgjort av et utvalg på tre personer; en saksleder fra HTU og en representant fra henholdsvis utleiersiden og leietakersiden.



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®

Nå blir dødsbo digitalt

Nå skal også dødsbo digitaliseres. Dette skal forenkle prosessen for arvingene. Dette ser vi frem til. I dag er det hele komplisert, analogt og papirbasert.

Av advokat Anniken Mosby

De fleste dødsbo gjøres opp av arvingene uten profesjonell bistand eller bistand fra rettsapparatet. Alle som har hatt ansvar for et dødsbo, vet at det er en krevende oppgave og ofte er den langvarig. I tillegg til at man ofte står midt i en sorgprosess, er det en papirmølle uten like. Noe av frustrasjonen i dag er nettopp det at det er så mange instanser arvingene må forholde seg til. At ulike instanser nå i større grad blir tvunget til å «snakke sammen» og en forenkling av selve prosessen, er noe vi hilser velkommen!

Arvingene er lekfolk

Nye regler og gode digitale løsninger for gjennomføring, må tilpasses at det er lekfolk som skal bruke dem. Etablering av Digitalt dødsbo ventes å gi samfunnsøkonomisk gevinst i form av redusert belastning og betydelige tidsbesparelser for arvinger. I tillegg skal dette etter planen gi økt effek-

tivitet og bedre oppgaveløsning i virksomhetene, domstolene og forvaltningen.

Brukervennlig digital prosess

Forskriften til arveloven som nå er på høring, skal legge til rette for effektive og brukervennlige digitale prosesser og tjenester for skifte av dødsbo. Forskriften omhandler deling, behandling og sammenstilling av personopplysninger, taushetsbelagte opplysninger og andre opplysninger, i og mellom innbyggere, private virksomheter, forvaltningen, offentlige virksomheter og domstolen. Dette kan gjelde informasjon fra banker, forsikringsselskaper, Kartverket, Statens vegvesen, arvinger og flere.

Kun ved privat skifte

Digitalt dødsbo vil forenkle prosessen etter dødsfall for arvingene. Arvingene skal få mulighet til å digitalt utøve sin innsynsrett i avdødes økonomiske forhold, utpeke

fullmektig og gjøre bruk av de rettighetene som følger av formuesfullmakt, skifteattest og skiftefullmakt.

I første omgang vil Digitalt dødsbo kun omfatte dødsbo der arvingene vil foreta et privat skifte. Ved skifte av dødsbo vil det være nødvendig at arvingene blant annet får informasjon om arvelaters økonomiske forhold, forsikringer og eierforhold for å kunne vurdere om de ønsker å påta seg ansvaret for privat skifte. Digitalt dødsbo vil legge til rette for at arvinger med formuesfullmakt, skifteattest eller skiftefullmakt blir gitt tilgang til nevnte opplysninger.

Høringsfristen er 5. juli 2024.



Finner gode løsninger for rømning fra loft

Det er enklere å rømme fra en stige med ryggbøyle. Dessuten er det lovpålagt om det er mer enn fem meter ned fra vinduet. Dette forteller vår langvarige samarbeidspartner, Bjørn Visnes i Modum System Bergen.

Av Anniken Mosby

Bjørn Visnes startet Modum System Bergen for 20 år siden. Like lenge har han vært samarbeidspartner med Bergen Huseierforening. Mange vil huske utstillingen og butikken med brannsikringsprodukter i Huseierforeningens lokaler i Øvregaten. Han har nå mer eller mindre gått bort fra detaljhandel med røykvarslere og brannslukningsapparater. Nå er det brannstiger av ulike slag som fyller dagene - både ferdige stiger som bare skal monteres, og veldig ofte tilpassede løsninger.

Spesialister på spesialløsninger

For det Modum System Bergen er særdeles god på, er å finne spesialtilpassede løsninger for rømningsveier.

- Vi får mange oppdrag andre og gjerne større aktører ikke får til, eller ikke vil ha fordi det går utenfor de enkle standardløsningene, sier Bjørn.

Det er fortsatt Bjørn som er både eier og montør i Modum System Bergen. Med seg på laget har han nevøen, Espen Visnes. De to arbeider godt sammen.

- Vi har nok å gjøre, og kunne til tider trenge å være flere, men jeg vil bare ha flinke folk med på laget, og det er ikke alltid lett å finne, sier Bjørn. Så da kan det mange ganger bli lange arbeidsdager.

Det er stige med ryggbøyle som gjelder

Bjørn Visnes forteller at de begynte å produsere Modum-stigen tilbake i 1985. Den er fortsatt godkjent opp til fem meter fra vindu. Rømningsvindu som har underkant til og med fem meter over planert terreng kan benytte brannstige uten ryggbøyle.

- For rømningsvindu til og med 7,5 meter over planert terreng må det monteres fastmontert stige med ryggbøyle. Her har vi mange varianter, noe produserer vi selv og noe tar vi fra andre produsenter, forklarer Bjørn Visnes.

Rømning fra loft

Bjørn forteller at de får mange spørsmål om hvordan man skal løse rømning fra loftsleiligheter på en sikker måte.

- Fra Veluxvinduer er det krav om takbro med rekkverk, og så må det være utfelbar stige med ryggbøyle. Dette går opp til 7,5 meter. Hvis det er høyere opp, skal det være trapp.

- I tillegg kommer at rømningsveien skal være skjermet fra strålevarme med minimum to meter. Det betyr at det er strenge krav til vinduene man eventuelt skal klatre forbi. Disse må skiftes til såkalte brannglass hvis det ikke er det fra før.

Økende hyttemarked

Bjørn Visnes forteller videre at hyttemarkedet for brannstiger er økende. Dette henger sammen med at folk er mer opp-tatt av sikkerhet, men også at de bygger større hytter, gjerne over to etasjer. Da er rømningsveier like viktig på fritidsboligene som på helårsboligene.

- I juni har vi et litt artig prosjekt, forteller Bjørn videre.

- Da skal vi fly helikopter inn til en av Turistforeningens hytter og gjøre en jobb der. Det gleder jeg meg til. Brann-sikkerhet er selvsagt ekstra viktig langt fra folk og brannvesen! Jeg skulle gjerne tatt turen inn til Turistforeningens hytte til fots, og latt helikopteret ta utstyret, sier han med et smil.

Bjørn er en ivrig turgjenger, og sørger for å komme seg opp Stolzeleiven minst en gang i uken. Men når føret er midt mellom snø og barmark, kan det som på papiret skal være en femtimerstur, fort bli mer.

- Så da blir det helikopter både på brannstigene og på meg på forsommeren!



God trim å bære stige i utmark



Bjørn Visnes monterer brannstige på en fritidsbolig

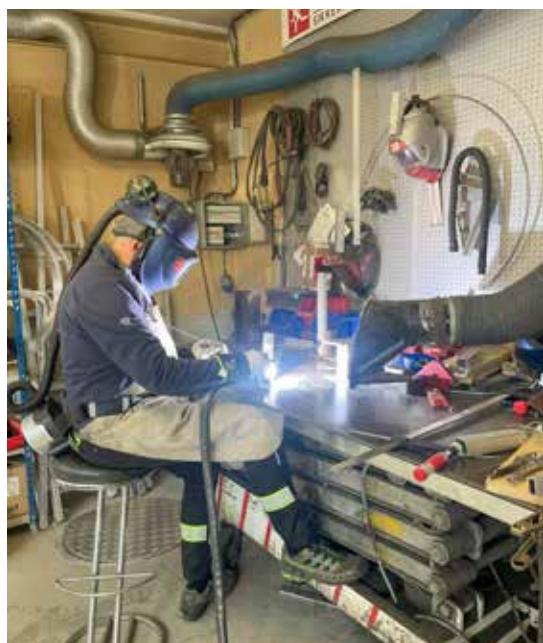
Rømningsvinduer og brannstiger

- Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter
- Rømningsvindu må være lett å åpne uten bruk av spesialverktøy og må være hengslet slik at det er lett å komme ut av vinduet.
- Rømningsvindu som har underkant til og med 5,0 meter over planert terreng kan benytte brannstige uten ryggbøyer.
- For rømningsvindu til og med 7,5 meter over planert terreng må det monteres fastmontert stige med ryggbøyer.
- Stige eller trapp må ha avstand minimum 2,0 meter fra underliggende vinduer, eller være skjermet mot flammer og strålevarme. Dvs vinduer må skiftes til brannvinduer EI 30.



Modum Brannstiger leverer tradisjonelle og spesialtilpassede løsninger innen utfelbare brannstiger, inspeksjonsstiger til tak, rømningstrapper, spiraltrapper og balkonger.

Les mer på nettsiden modum.com eller ta kontakt med Bjørn Visnes på post@modumbergen.no eller telefon 55 95 28 80. **Medlemmer får gratis befaring og 30 prosent rabatt på Modum brannstiger.**



Modum har et eget verksted på Brattholmen



Espen Visnes monterer stige med utfellbar ryggbøyle. Dette er ingen jobb for de med høydeskrekk

Kritisk til ny husleielov



Av daglig leder
Anniken Mosby

Vi reagerer særlig på utvalgets forslag om å forlenge kontraktstiden fra tre til fem år som hovedregel, og på at leietakeren skal få en ensidig rett til å forlenge leiekontrakten.

Disse to forslagene, og i tillegg at man skal gå bort fra muligheten til bindingstid, er det vi syntes det var aller viktigst å reagere på. Vi leverte derfor vår høringsuttalelse før fristen gikk ut 30. april. En rekke andre instanser og privatpersoner har også levert sine innspill til lovutvalget.

Enkle og forståelige regler nødvendig

Arbeidet med gjennomgang og fornyelse av husleieloven er viktig. Forutsigbarhet for begge parter i et leieforhold er bra. Regler som er enkle og forståelige, med klart språk og en lov med god struktur, er intensjoner vi stiller oss bak. Loven skal i de fleste tilfeller brukes og forstås av privatpersoner uten spesiell juridisk kunnskap.

I vårt hørings svar minnet vi utvalget om å huske på at i syv av ti utleieforhold er det privatpersoner som er utleiende. For dem som ikke driver profesjonelt med utleie, er det særdeles viktig med forståelige regler og forutsigbare leieforhold. Vi oppfordret derfor utvalget til i sterkere grad å ivareta **begge parter** i et leieforhold. Beskyttelse av leietakere er bra, men hvis det oppleves for risikabelt å leie ut, vil utleieboliger bli borte.

Boligutleie blir lite attraktivt om det ikke gir utleiende en fornuftig gevinst. Utleiere blir allerede utfordret av dyrere renovasjon og andre kommunale avgifter, formuesskatt, eiendomsskatt, strømpriser, høy rente og generell prisvekst.

Mange av våre medlemmer opplever det som vanskelig å oppnå en rimelig avanse på utleievirksomheten. Resultatet av dette blir fort at utleieboligen selges, og denne boligen blir da i mange tilfeller en eierbolig og ikke en utleiebolig i fortsettelsen.

Minstetid på fem år

Forutsigbarheten som ligger i en tidsbestemt kontrakt, er viktig for begge parter. Tidsbestemte avtaler gir sikkerhet for at boligen vil bli ledig og er en enklere måte å avslutte et problematisk leieforhold på enn en oppsigelse.

Vi mener det er bedre å beholde dagens løsning med tre års varighet og ikke øke den til fem år. For de fleste leietakerne vil dessuten økt minstetid ha liten betydning for botryggheten, siden de får fornyet avtalen dersom leieforholdet går godt, og de selv ønsker det.

En utvidelse av minstetiden til fem år, innebærer at utleiende oftere enn i dag vil måtte gå til oppsigelse dersom han eller hun ønsker å avslutte leieforholdet før perioden er omme.

En oppsigelsesprosess vil for de fleste være svært belastende. I tillegg kan en lengre tidsbegrensning som er ment å være et gode for leietakerne, bli det motsatte.

Det er en risiko for at utleiende blir enda mer selektive i valget av leietakere, og husleien kan potensielt bli høyere for å kompensere for økt risiko. Det er også en åpenbar fare for at boligene vil bli dårligere vedlikeholdt og oppgradert, siden slikt arbeid ofte gjøres mellom to utleieperioder.

En økning av minstetiden, hvor tanken bak er å gi leietakerne bedre rettigheter og bedre vern, kan dermed få stikk motsatt effekt!

Rett for leietaker til å forlenge

Flertallet i utvalget anbefaler å innføre en rett for leieren til å forlenge en tidsbestemt leieavtale når den løper ut. Vi er grunnleggende kritiske til en slik løsning.



Utvalget vil riktignok at utleieren skal ha mulighet til å nekte forlengelse når han eller hun har saklig grunn til det, og mener at det er nok til å begrense risikoen for utleieren.

Den ensidige forlengelsesretten vil være et betydelig inngrep i utleierens avtalefrihet. Utleieren mister den nødvendige forutsigbarheten som for mange er et vilkår for i det hele tatt å leie ut. Tidsbestemte avtaler betyr jo nettopp at utleier kan innrette seg og vite at han eller hun får tilbake boligen på et bestemt tidspunkt.

Det er en reell fare for at utleiere med en eller noen få utleieobjekter ikke lenger våger å leie ut. Dette er ikke regler som samsvarer med målet om enkelhet og forutsigbarhet i lovverket.

En rett for leietaker til å forlenge leieavtalen, vil medføre en betydelig innskrenkning i utleiers eierrådighet, og vi føler oss sikre på at en slik rett vil medføre færre utleieboliger i det private småskalamarkedet.

Riktignok foreslår flertallet at utleieren skal kunne avslå kravet om forlengelse

dersom han eller hun har saklig grunn til det. Hvis leietakeren ikke er enig, er det han eller hun som må ta saken til retten for å få prøvet om det er saklig begrunnet. Men både en rettslig prosess i seg selv og usikkerhet omkring utfallet, vil utvilsomt gi utleieren en usikkerhet knyttet til hvor lenge han eller hun må leie ut mot sin vilje. En rett til forlengelse kombinert med fem års minstetid vil føre til mer prosess i husleiesaker både for Husleietvistutvalget og domstolene.

Vi ønsker oss ikke tilbake til tilstanden som gjaldt etter husleieloven fra 1939 (som varte frem til den ble erstattet av dagens lov i 1999). Den gang kunne en leieavtale på nærmere vilkår bli omgjort fra tidsbestemt til tidsubestemt avtale. Regelen var vag og uklar, og vanskelig å innrette seg etter. På dette punktet ble det en forbedring da treårskontrakter ble lovlige og leiekontraktene forutsigbare med loven fra 1999.

Rett for leietaker til å si opp leieavtalen

Utvalget har også foreslått en ufravikelig regel om at leieren når som helst kan si opp leieavtalen. Dette vil innebære at det ikke kan avtales noen former for bindingstid for leietakeren.

En slik regel vil bli et stort problem for utleiere som har utleieenheter hvor leiestart skjer til faste tider av året, typisk ved semesterstart på studiesteder. Det vil da ofte være kostnadskrevende og vanskelig for utleieren å finne leietakere utenom studiestart, og utleieenheter vil kunne opphøre å være nettopp utleieenheter.

En slik regel står etter vårt syn også i en merkelig kontrast til den omfattende forpliktelsen en utleier skal måtte gå inn på med fem års minstetid og mulighet for forlengelse. Leieforholdene vil da for utleieren fremstå som uforutsigbare.

Det er også foreslått andre endringer i husleieloven. Noen er gode og andre ikke fullt så gode. Hele høringssvaret vårt kan du lese på våre nettsider og på regjeringen.no



Gir leilighet til samboer i gave for å slippe skatt

Et medlem har sendt oss en bindende forhåndsuttalelse som illustrerer hvordan inngangsverdi fastsettes ved salg av bolig som er gitt i gave.

Av jurist Ole Christian Juriks

Sakens faktiske side

Medlemmet har i ti år eid en andel i et borettslag i Bergen. I fjor bestemte han seg for å flytte sammen med sin samboer til en enebolig hun hadde arvet utenfor Bergen.

I løpet av medlemmets eiertid har verdien på andelen økt med minst én million kroner. For å unngå skatt på denne gevinsten, må andelen selges innen ett år fra flytting, etter reglene om skattefritt salg i skatteloven § 9-3.

Men medlemmet ønsket å vente med salget av andelen. Bakgrunnen var at det var planlagt omfattende brannsikringsarbeid i borettslaget i løpet av det kommende året. I tillegg var han usikker på om han ville trives med «livet på landet».

Det ville derfor være fornuftig å vente med et eventuelt salg i to til tre år, når arbeidene i borettslaget var ferdigstilt og han visste om han ønsket å bli boende utenfor byen.

Spørsmålet i saken

Leilighetens inngangsverdi var markedsverdien han kjøpte den for i 2014. Ved å vente med salget i mer enn ett år ville det bety skatt på en verdistigning på minst én million kroner, som utgjør 220 000 kroner.

Spørsmålet var om medlemmet kunne unngå skatt ved å overføre borettslagsandelen til sin samboer.

Skatteloven § 9-7 (5) sier at for formuesobjekt ervervet ved gave, hvor giver kunne solgt skattefritt på gavetidspunktet, skal mottakers inngangsverdi settes til markedsverdien på gavetidspunktet.

Samboerens inngangsverdi vil da tilsvare markedsverdien på gavetidspunktet i 2024. Ved et salg av andelen om to til tre år vil gevinsten til samboeren være betydelig lavere, enn dersom medlemmet selv stod for salget.

Forutsetningene var at det var en reell gave, som ga faktisk og rettslig eierråd-

dighet over andelen. Samboeren tar over ansvaret for gjeld knyttet til andelen. Medlemmet skulle ikke ha noe med andelen å gjøre.

Skatteetatens vurderinger

I forhåndsuttalelsen er det inngående drøftelse hvorvidt den planlagte disposisjonen er omfattet av reglene om omgåelse i skatteloven § 13-2. Formålet med reglene er å hindre at folk unndrar skatt. Ved en omgåelse av skattereglene, ser man bort fra det som er gjort og skattlegger som om det ikke har skjedd.

For at det skal foreligge en omgåelse må (a) hovedformålet være å oppnå en skattefordel og (b) etter en totalvurdering kan disposisjonen ikke legges til grunn for beskatning.

Skatteetaten kom raskt frem til at hovedformålet med disposisjonen var å oppnå en skattefordel. De måtte så vurdere om disposisjonen etter en totalvurdering kunne aksepteres.

I denne vurderingen ble det blant annet

Bindende forhåndsuttalelse

Privatpersoner kan be om bindende forhåndsuttalelser fra Skatteetaten om skatte- eller avgiftsmessige konsekvenser av planlagte handlinger. Hensikten med ordningen er å gi skatte- og avgiftspliktige større forutsigbarhet før de gjennomfører fremtidige handlinger. Den som har fått en bindende forhåndsuttalelse kan kreve at den legges til grunn i forbindelse med fastsetting av skatt eller avgift. Den bindende forhåndsuttalelsen gjelder dersom disposisjonen blir besluttet og iverksatt senest innen tre år.

22 prosent skatt på gevinst

Skattesatsen på gevinst ved salg av bolig er 22 prosent. Gevinsten beregnes slik: Utgangsverdi (vanligvis salgssummen) minus inngangsverdien (kjøpesum/kostpris da boligen ble kjøpt). Differansen mellom disse to er gevinsten (eller eventuelt tapet), som det skal skattes 22 prosent av.



Sol og sommerstemning i Bergen

lagt vekt på at giver og mottaker verken var gift eller meldepliktige samboere. At giver ikke vil ha noen formell påvirkningsmulighet, siden det ikke ble knyttet noen vilkår knyttet til overføringen, eller foretatt noen overføring av eventuelle verdier som vil oppstå når mottaker selger boligen.

Det ble lagt stor vekt på at medlemmets samboer, både før og ved et eventuelt senere ekteskap, vil ha verdiene fra salg av andelen som sitt eneeie.

Etter en totalvurdering kom Skatteetaten til at den planlagte overføringen ikke ble ansett som en omgåelse. Men det ble uttalt at «den aktuelle disposisjonen [er] helt i grensen av det som faktisk er formålet med diskontinuitetsprinsippet som følger av skatteloven».

Ved overføring av andelen med de forutsetninger som er tatt, settes samboerens inngangsverdi til markedsverdien på gavetidspunktet.

Våre kommentarer

Forhåndsuttalelsen viser også hvordan skattereglene kan by på muligheter og utfordringer for personer som eier en bolig, og som flytter sammen med en partner til en annen bolig.

Vi er enig i Skatteetatens vurdering og fornøyd med at medlemmet fikk bekreftet sin forståelse av skattereglene. Det må samtidig understrekes at medlemmet løper en stor risiko ved å gi bort en leilighet uten noen form for sikkerhet. Skulle forholdet ta slutt, vil medlemmet stå på bar bakke.

En klar fordel i denne saken er at det dreier seg om en borettslagsleilighet, som innebærer at overføringen ikke belastes med dokumentavgift. Dokumentavgiften er ofte i veien for praktiske disposisjoner i nære relasjoner. Det er ikke dokumentavgift på overføring mellom ektefeller, men dersom medlemmet hadde vært gift med mottaker, vil det kunne hatt innvirkning på Skatteetatens vurdering i denne saken.

Problemstillingen i denne saken illustrerer også urimelige utslag av reglene for skattefritt salg av egen bolig. For om man flytter inn til en kjæreste, og blir samboer, må man selge sin opprinnelige bolig innen ett år, for å unngå skatt. Det er ikke alltid ett år er nok for å avgjøre om det er en man ønsker å dele livet sitt med.

Ta kontakt for grundigere utredning og vurdering av dine skatterettslige disposisjoner.

Når samboere går hver sin vei

Blir det brudd mellom samboere, skal hver av dem ta med seg sine verdier og sin gjeld når samboerskapet tar slutt. Enkelt det, vel?

Av advokat Anniken Mosby

Joda, hvis samboerne har separate økonomier og hvis samboerskapet har vart i kort tid før det blir slutt.

Men i praksis er økonomiene ofte mer sammenblandet, én betaler lån mens den andre kjøper mat. Eller én bruker de pengene som blir til overs på klær og ferier for familien, mens den andre setter overskuddet i fond. Hva er rettferdig da? Og hva hvis den ene hadde et større innskudd på huset da de slo seg sammen, men den andre har lagt ned mye egeninnsats?

Samboeravtale

Først og fremst bør dere ha en skriftlig avtale. Det er ikke gitt at en avtale løser alle tenkelige problemer, men dere er i hvert fall kommet et stykke på vei. Bare det at dere setter dere sammen og gjennomgår økonomien og dokumenterer, kan ha en god effekt.

Hva må med?

De typiske og viktigste forholdene som bør med i en samboeravtale, er eierandel i bolig og eventuelt fritidseiendom eller annen eiendom. Ta med noe om verdikutvikling og påkostning på eiendommen, verdigjenstander som følger med, både de som for eksempel er arvet og hvordan dere skal gjøre det med nye ting som anskaffes underveis i samboerskapet.

Dernest er det viktig å ha med noe om hvor stor del av boliggjelden og annen gjeld dere skal være ansvarlige for. Hvis den ene for eksempel er hjemmевærende eller jobber redusert, så vil dere kanskje ta med noe om kompensasjon.

En samboeravtale har ikke formkrav, men i praksis må den opprettes skriftlig og underskrives av begge parter. Det kan også være lurt å lage tre kopier, én til hver av samboerne og kanskje én til en tredje person som begge stoler på.

Hvis dere ikke har avtale

Ja, da skal altså hver ta med seg ut det de selv brakte inn i samboerskapet. Eiendeler partene har anskaffet i fellesskap i løpet av samboerforholdet, skal deles mellom dem etter eierandel. Typisk vil dette gjelde boligen, innbo og bil. Men som nevnt over, kan det noen ganger bli komplisert å rekonstruere og bli enige om hvordan dette skal gjøres.



Digital Photo Professional - Adobe Stock

Et samlivsbrudd kan være krevende. Vær forberedt med samboeravtale.



20 prosent samboere

Mellom 2020 og 2022 oppga 44 prosent av befolkningen at de var gift, 20 prosent at de var samboere og 36 prosent at de ikke lever i samliv. Selv om andelen som er gift fremdeles er høy, har den sunket jevnt de siste ti årene. *Kilde ssb.no*

Dokumentavgift ved brudd

Ved samlivsbrudd kan du kreve fritak for dokumentavgift ved overføring av felles bolig. Vilkalet er at samboerne enten har hatt felles folkeregistrert adresse minst i to år, eller at de har, har hatt, eller venter barn sammen. Fritaket gjelder ikke ved overføring av fritidsbolig eller annen eiendom.



Registrering av samboerskap

Et samboerskap betegner to personer som lever sammen under ekteskapslignende forhold uten å ha inngått ekteskap. Det finnes ingen formell registreringsordning for samboerforhold i Norge.

Dokumentavgift ved død

Når samboeren dør, kan det være nødvendig å overføre eiendommen fra den avdøde til arvingene, eller til den gjenlevende samboeren. Det er fritak for dokumentavgift ved overføring av felles bolig. Samboerne må ha hatt felles folkeregistrert adresse på tidspunktet for dødsfallet.

Les mer —>

Hva arver samboeren?

Hvis den ene samboeren dør, kan det være greit å være klar over at samboere har færre arverettigheter enn ektefeller. For å sikre arverettighetene best mulig, anbefaler vi at samboere oppretter testament.

Felles barn

Hvis samboerne har felles barn, vil etterlatt samboer ha rett til minste arv etter avdøde. Arven er på inntil 4 ganger grunnbeløpet i folketrygden, og går foran barnas arverett. Samboer arver alt hvis avdødes formue, etter fradrag av gjeld og begravningsomkostninger, ikke er større enn minste arven.

Testament

Arveretten kan utvides eller innskrenkes ved testament. Hvis arveretten reduseres, skal samboeren ha fått kjennskap til testamentet før dødsfallet. Hvis arveretten utvides, skal barna likevel arve minst 2/3. Dette kan ikke unngås ved å opprette testament.

Minste arvens størrelse avhenger av om avdøde etterlater seg livsarvinger eller ikke. Livsarvinger er barn, barnebarn og oldebarn. Hvis avdøde hadde livsarvinger, arver samboer minst 4 ganger grunnbeløpet i folketrygden.

Er den totale arven under 4 ganger grunnbeløpet vil ikke barna motta arv, men kan ha rett til å overta eiendeler mot å betale eiendelens markedsverdi.

Hvis avdød samboer ikke hadde barn

Gjenlevende samboer som ikke har barn sammen med avdøde, har ikke arverett etter loven.

Er dere samboere og ikke har barn, kan det være lurt å opprette testament, hvis dere ønsker at samboer skal arve hele eller deler av formuen.

Hva hvis avdøde hadde særkullsbarn?

Samboer som ikke har barn sammen med avdøde, har ikke arverett etter loven. Hvis avdøde har opprettet testament, gjelder følgende: Avdødes særkullsbarn skal til sammen arve minst 2/3. Samboerens arverett kan settes til inntil 1/3 av boet.

Etter 5 års samboerskap kan samboeren arve opp til 4 ganger grunnbeløpet selv om dette utgjør mer enn 1/3 av boet.

Kan samboer sitte i uskifte?

Samboer uten felles barn kan ikke sitte i uskifte. Det er heller ikke adgang til å fastsette en slik uskifterett i et testament.

Samboer har rett til å sitte i uskifte med felles barn. Særkullsbarn må samtykke til uskifte. Alternativt kan samboer skifte med særkullsbarna og sitte i uskifte med de felles barna. Samboer har færre rettigheter i et uskifte enn ektefeller. Etter loven omfattes kun felles bolig med innbo som er brukt i fellesskap og bil og fritidsbolig med innbo som er brukt i fellesskap.

Omfanget kan styrkes eller reduseres i et testament. Hvis det reduseres, skal samboer ha fått kjennskap til testamentet.

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



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



Stiegler

www.stiegler.no T: 55 21 54 00



ABM Taksering - Bred erfaring og lang ekspertise. Verdi- og lånetakst - forenklet verdivurdering - 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 strømaftalene på fjordkraft.no/huseierforening



Fjordkraft
Mer for pengene



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

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

PELIAS®

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 & TINDA

Brim & Tindar - Spesialbutikk butikk med fokus på snowboard, surfing, havkajakk 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!

Kvassheim

ELEKTRO

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

TAKTEKKER Frantzen

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

SIKKERHETSSENTER

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

Gratis befaring og 30 % rabatt på modum brannstiger.

tel 55 95 28 80 - post@modumbergen.no - www.modumbergen.no





Må vi registrere sameiet i Brønnøysund?

Vi får spørsmål særlig fra mindre sameier som har fått beskjed fra bank eller forsikringsselskap om at de må registrere seg i Brønnøysundregisteret. Finansinstitusjonene krever nemlig slik registrering i forbindelse med låneopptak til vedlikehold eller forsikring av bygningen.

Av advokat Anniken Mosby

Mange benytter anledningen til å rydde opp i gamle vedtekter og få orden i sakene. Små sameier **må** ikke være registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund. Men dersom sameiet skal opprette bankkonto, ta opp lån, ha felles forsikring eller få kundeutbytte, er det som hovedregel nødvendig.

Registreringsplikt og registreringsrett

Eierseksjonssameier som har ni eller flere seksjoner og som er tinglyst fra og med 1998, skal registreres i Foretaksregisteret. Eierseksjonssameier med færre seksjoner har ikke plikt til å registrere seg. Men på grunn av reglene hos finansinstitusjonene, er det stadig flere som mer eller mindre frivillig velger å benytte retten til å registrere seg.

Disse dokumentene må du ha klar før registrering

Hvis du er styreleder og har fått i oppdrag å registrere sameiet, er det greit å være forberedt og ha samlet de nødvendige dokumentene.

For det første må du ha dokumentasjon som viser at sameiet er tinglyst. Det kan være seksjoneringsbegjæring med tinglysingsstempel, melding til tinglysing (strekkode med tinglysingsdato må fremgå av dokumentet) eller utskrift fra grunnboken. For det andre må du ha sameiets vedtekter. Og for det tredje må du ha protokoll fra årsmøtet som viser valg av styre og eventuell revisor. Les mer om vedtekter og protokoll nedenfor.

Disse tre nevnte dokumentene må du ha klar i skannet/digital versjon, slik at de

kan legges ved skjemaet du fyller ut på Brønnøysunds nettsider. I tillegg må du, når du gjør selve registreringen på nett, ha navn og fullt fødselsnummer til styremedlemmene.

Vedtektene

Sameiets gjeldende vedtekter skal legges ved. Det som lovmessig er minimumskravene for vedtekter, er dette:

- eiendommens grunnboksbetegnelse
- opplysning om hvor mange medlemmer styret skal ha
- hvis sameiet skal ha en annen signaturbestemmelse enn styret i fellesskap, må vedtektene også inneholde informasjon om dette.

De fleste har vedtekter som er mye mer omfattende og som blant annet sier noe om hvem som har vedlikeholdsansvar for hva, og en rekke andre forhold. Det kan være lurt å ta en gjennomgang av vedtektene og sjekke at de er slik sameiet ønsker at de skal være. Er de i overensstemmelse med og henviser til gjeldende eierseksjonslov for eksempel?

Alle sameier skal ha vedtekter fra da sameiet ble opprettet. Men her kan det være hull i systemet. Merk at vedtektsendringer generelt må vedtas på årsmøtet med 2/3 flertall (unntatt spesielle forhold som krever tilslutning fra alle).

På Brønnøysundregisterets sider ligger en mal som fyller kravene til minimumsvedtekter. Hvis sameiet vil ha litt mer detaljerte vedtekter, kan dere kontakte oss og få tilsendt en mal.

Protokollen

Protokollen skal minst inneholde:

- navnet på sameiet som holdt møtet
- opplysning om når og hvor møtet ble holdt
- opplysning om hvor mange sameiere som var representert
- bekreftelse på at møtet godkjente innkallingen
- oversikt over hvilke vedtak som er gjort (for eksempel: Årsmøtet vedtok at sameiet skal registreres i Brønnøysund.)
- valg av styre med for- og etternavn på personene som er valgt inn og hvilken rolle de skal ha
- protokollen skal være underskrevet av møteleder og en annen som var til stede på møtet.

Dersom protokollen er fra det årlige ordinære årsmøtet, så må det også være med godkjenning av årsregnskap osv. Men dersom protokollen er fra et ekstraordinært årsmøte hvor den primære hensikten er å vedta styresammensetting og innsendelse til Brønnøysund, så kan protokollen være noe enklere.

Innført gebyr på registrering

Fra 1. januar 2024 har regjeringen innført en rekke gebyrer på tjenester som før var gebyrfrie. Blant annet er det innført gebyr for førstegangsregistrering.

Nyregistrering av eierseksjonssameie på nett koster nå 2 656 kroner for registrering både i Enhetsregisteret- og Foretaksregisteret. Hvis du sender det inn på papir koster det 3 205 kroner.

Boligkjøper fikk halv million i prisavslag på grunn av plante

Har du parkslirekne i hagen? Husk å si fra om det hvis du skal selge huset!

Av advokat Anniken Mosby

Finansklagenemnden har i februar behandlet en sak om en bolighandel fra 2022. En enebolig med tomt på 1,3 mål solgt for 9,5 millioner kroner og markedsført med "stor og flat tomt på hele 1.309 m²" og "vestvendt med meget gode solforhold og har potensiale for fjordutsikt". Selger hadde selv ikke bodd på eiendommen.

Etter kontraktsigneringen, informerte en nabo om at det var parkslirekne på tomten. Planten dekket 30-40 kvadratmeter av tomten. Planten skal være ekstremt vanskelig å kvitte seg med og den er på forbudslisten samt fremmedartslistens høyeste kategori med svært høy risiko.

Kjøper reklamerte fordi det var dyrt, vanskelig og tidkrevende å bli kvitt planten. Det ville kreve oppfølging over lang tid, og kjøper måtte hindre spredning til nabotomter.

Eierskifteforetaket avsto kjøpers krav og saken gikk til Finansklagenemnden. Kjøper fremla et pristilbud på bekjempelse fra anleggsgartner på 564.975 kroner. Prisen omfattet oppgraving av løsmasser på cirka 320 kvadratmeter og ned til 30 cm dybde, forsegling av rotsystemer med veiduk og tilbakestilling av terrenget.

Finansklagenemnden kom i sin vurdering til at det foreligger en mangel i saken. De uttalte blant annet at det «påhviler eier av tomten å holde planten under kontroll, med den tidsbruk og de ressurser dette måtte medføre. Plantens tilstedeværelse betyr også at tomten heller ikke uten videre kan benyttes som tiltenkt».

Nemnden er «ikke uenig i at det ikke fore-

ligger noe offentligrettslig krav om fjerning av planten», men poengterer videre at eierskifteselskapet ikke har konkretisert hva kostnaden for kjøper vil være å holde planten "under kontroll".

- Dersom planten ikke fjernes i sin helhet, vil formodentlig tidskrevende kontrolltiltak måtte påhvile kjøper helt frem til det finnes metoder som gjør dette billigere og/eller enklere. I denne perioden vil kjøper heller ikke kunne nyttiggjøre seg av tomten/hagen på ønsket måte. Verdiavviket dette representerer, er det vanskelig for nemnden å vurdere.

Derfor ble resultatet erstatning tilsvarende utbedringskostnaden knyttet til fjerning.

Kilde: Finansklagenemnda.no - sak FinKN 2024-164



Parkslirekne (Reynoutria japonica) er ifølge Wikipedia en hurtigvoksende urteplante i Slireknefamilien. Den ble importert til Norge som prydeplante fra Japan på 1900-tallet, men har i nyere tid spredt seg i større omfang i naturen. Den fortrenger mye annen vegetasjon og sprer seg raskt. Foto: Marte Holten Jørgensen.



Reell formuesverdi med mindre du bor i flerboligbygg

Huseiere som bor flerboligbygg rammes særlig av høy formuesverdi på sin eiendom. Om de kan dokumentere en lavere verdi enn det Skatteetatens estimat kan det i verste fall medføre økt skatt.

Av jurist Ole Christian Juriks

Retten til å kreve endret formuesverdi er en viktig rettssikkerhetsgaranti for huseiere. Ved takst, verdivurdering eller observerbar markedsverdi kan huseiere rette boligverdien fastsatt av Skatteetaten i skattemeldingen. Det kan være fordelaktig, med mindre du bor i flermannsbolig.

En flermannsbolig er en boligeiendom med fem eller flere useksjonerte boenheter. Ved beregning av formuesverdi verdsettes hver boenhet som en egen boligeiendom.

Ugunstig verdsetting

Skatteetatens verdiberegning baserer seg på statistikk for solgte boliger i området.

For flerboligbygg medfører det ofte en kunstig høy kvadratmeterpris. En leiegård på 400 kvm får beregnet kvadratmeterpris blant annet basert på salg av studioleiligheter. Ved salg av flerboligbygg er prisen betydelig lavere enn det det opereres med i skattemeldingen.

Poenget er at eiere av flerboligbygg har et særlig initiativ til å endre formuesverdien i skattemeldingen. En ny verditakst kan fort utgjøre 100 000 kroner i redusert formuesskatt.

Men huseiere som selv bor i flermannsbolig kan, paradoksalt nok, risikere å betale mer skatt ved å dokumentere en lavere markedsverdi.

Primærbolig blir sekundærbolig

Boligen du bor i ved utgangen av skatteåret er din primærbolig. Primærbolig verdsettes til 25 prosent av estimert markedsverdi. Dette gjelder i utgangspunktet også for den eller de boenhetene eier selv bebor i et flerboligbygg. Med mindre formuesverdien endres.

For Skattedirektoratets skatteforskrift (FSSD) § 4-10-3 sier nemlig at «Boligeiendommen regnes som sekundærbolig i forhold til reglene om nedsettelse av formuesverdien etter skatteloven § 4-10 tredje ledd. Dette gjelder selv om eier bruker en av boenhetene til fast bolig.»

Med andre ord blir eiers egen boenhet ansett som sekundærbolig om han kan dokumentere en annen formuesverdi. Sekundærbolig verdsettes til 100 prosent av estimert markedsverdi. Det er vanskelig å finne en god begrunnelse for denne regelen.

Om eier benytter flere boenheter

Regelen i FSSD § 4-10-3 slår særlig uheldig ut i tilfeller hvor eier benytter flere boenheter til eget bruk. Små leiegårder er ofte eid gjennom generasjoner og det er gjort tilpasninger etter behov. Det er ikke uvanlig at flerboligbygg benyttes som generasjonsbolig, boenheter kan være slått sammen, og barna har en hybel i kjelleren.

Et flerboligbygg i Bergen med seks boenheter, hvor eier benytter tre boenheter til seg og sin familie fikk en antatt markeds-

verdi på 24 000 000 kroner. Med formuesrabatt på boenhetene som benyttes til primærbolig ble formuesverdi for eier 15 000 000 kroner.

Det ble innhentet en takst som dokumenterte en verdi for eiendommen på 18 000 000 kroner. Hadde huseier lagt taksten til grunn ville formuesverdien utgjort 18 000 000 kroner, siden alle boenhetene verdsettes som sekundærbolig, som det ikke gis formuesrabatt for. Eieren ville altså fått 3 000 000 kroner større formue ved å sette ned verdien med 6 millioner.

Fatale konsekvenser

Konsekvensen av denne besynderlige regelen er at privatpersoner må betale dyrt for å eie og bo i flerboligbygg. Dette er bygg hvor utleier og leietaker bor under samme tak, som gir økt trygghet og gode boforhold. Dette er boformer som det burde legges til rette for, noe som ikke er tilfellet i dag.

Det er verdt å merke seg at flerboligbygg med privat eier, ofte omfattes av næringsbegrepet, som innebærer en betydelig skatt på leieinntektene. I tillegg legges formuesverdien fra Skatteetaten til grunn for beregning av eiendoms-skatt.

Konsekvensene er at private eiere ser seg nødt til å selge flerboligbygget til utleieselskaper og boligutviklere. Det er en uheldig utvikling.

Rolf Langlo

Rolf Langlo (1909-1968) var en sentral person i oppbygging og ivaretagelse av boliger etter krigen. Høyesterettsadvokat Langlo var en betydelig person i forretningslivet i Bergen og i landet for øvrig.

Formann i Bergen Huseierforening

Rolf Langlo viet en stor del av sitt arbeid til huseiernes interesser og ble en sentral skikkelse for landets huseiere. Han var formann i Bergen Huseierforening fra 1940 til 1961, etter å ha sittet i styret siden 1938. Det står i jubileumsboken fra 1975 at: "Dette skiftet i formannsstillingen skulle vise seg ikke bare å bli et personskifte, men på flere måter et tidsskifte for Huseierforeningen".

Langlo ble også valgt til president i Norges Huseierforbund under landsmøtet etter frigjøringen. Han satt frem til sin død i 1968. Langlo var dessuten formann i Nordisk Huseierforbund i to perioder.

Han satt som huseiernes representant i Kontrollnemnden, som skulle kontrollere vedtak fattet av prisnemnden, som fastsatte pris på faste eiendommer. I 1943 ble Rolf Langlo fordrevet av nazistene som huseierrepresentant, men han kom tilbake til Kontrollnemnden etter frigjøringen.

Andre verdenskrig

Bergens huseiere var sterkt preget av eksplosjonsulykken på Vågen 20. april 1944, hvor om lag 4600 hus ble skadet. Som formann i Bergen Huseierforening spilte Langlo en viktig rolle med bistand til de skadelidne som følge av katastrofen.

Det ble satt opp et veiledningskontor som sto til gratis disposisjon for rammede huseiere. I løpet av de første tre månedene ble kontoret besøkt av cirka 700 huseiere. Veiledningskontoret bistod også huseiere som ble rammet av bombeangrepet på Laksevåg oktober samme år.

Langlo satt også i koordineringskomiteen som skulle samordne de forskjellige interessene i de bombeherjede strøkene etter krigen. Målet var å få mest mulig av sine kostnader til restaurering og gjenoppbygging dekket av krigsskadeerstatningen.

Etterkrigstiden

Langlo var svært delaktig i boligbyggingen i Bergen etter krigen. Han var blant formann i Boligselskapet av 1910, og i Selskapet til Arbeiderboligers oppførelse i Bergen. Han bidro til at mange bergensere tok over hodet i en periode med stor boligmangel.

Etablerte medlemsblad

Som formann i Bergen Huseierforening var Langlo pådriver for å etablere et eget medlemsblad. Medlemsbladet "Huseiernytt" skulle øke kontakten mellom medlemmene og stimulere interessen for foreningens arbeid. Det første medlemsbladet ble utgitt i 1952.

Nå ligger alle medlemsbladene tilgjengelig på Nasjonalbibliotekets nettsider. Her er det mye interessant innhold for dem som ønsker å lese mer om foreningens lange historie.



Høyesterettsadvokat Rolf Langlo.



Fra Det Nordiske Huseierforbunds rådslagningsmøte i Bergen 1951.

Rolf Langlo ledet Det Nordiske Huseierforbunds møte i 1951



Fra flyangrepet på Nordnes under 2. verdenskrig.
Foto: Universitetsbiblioteket i Bergen



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

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**





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



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





Jakov Filmstev - Adobe Stock

Utleier kan ikke si opp leietaker uten en god grunn.

Kan du avslutte et leieforhold når leietaker ikke vil flytte?

Tja, det kan i hvert fall være vanskelig. Mange utleiere har utelukkende gode erfaringer med drømmeleietakere som både betaler og oppfører seg. Men enkelte har dessverre andre erfaringer, og sliter med å få avsluttet leieforhold som ikke fungerer spesielt bra.

Av advokat Anniken Mosby

Leieforhold kan avsluttes på forskjellig vis. Det enkleste er når en tidsbestemt leiekontrakt utløper, og leietakeren flytter ut. I andre enden av skalaen må leietakeren kastes ut med namsmannens hjelp. Og midt imellom har vi tilfellene hvor leietaker eller utleier sier opp avtalen. Og da gjelder det å holde tungen rett i munnen. La oss først se på de ulike måtene et leieforhold kan opphøre.

Tidsbegrenset avtaleperiode utløper

Når en lovlig avtalt leieperiode utløper, skal leietakeren flytte. Dette vil typisk være etter en treårsperiode for de fleste leieforhold, eller etter ett år dersom det for eksempel gjelder en sokkelleilighet i utleiers bolig. Har du en lovlig forhåndsavtalt sluttdato, er det ikke nødvendig å sende en oppsigelse i tillegg. Dersom utleieren og leietakeren er enige, kan de inngå kontrakt for en ny periode. Men merk at dersom leietakeren bare blir boende uten ny avtale og utleieren forholder seg passiv i minst tre måneder etter sluttdatoen, går leieforholdet over

til å bli tidsubestemt. Pass derfor alltid på å fornye eller avslutte de tidsbegrensede kontraktene når de utløper.

Leier sier opp

Det er lov å inngå avtale som ikke kan sies opp, eller som har en bindingstid i en periode. Men dette må i så fall være tydelig avtalt. Er det ikke det, vil leieren alltid ha oppsigelsesadgang. Fristen for oppsigelse er den som er avtalt i kontrakten. Er ingenting avtalt, gjelder for vanlige leieforhold tre måneders frist til utløpet av en kalendermåned. Leietaker behøver ikke oppgi grunn for å si opp. Det er ingen formkrav til leietakers oppsigelse, men vi anbefaler å be om å få oppsigelsen skriftlig. Da unngår du problemer hvis leietaker går tilbake på at han eller hun faktisk har sagt opp.

I utkastet til ny husleielov foreslås at muligheten for bindingstid skal fjernes og at leietaker alltid skal ha oppsigelsesmulighet.

Utleier sier opp

Det er strenge krav for at en oppsigelse fra utleier skal være gyldig. Det gjelder både formkrav og krav til begrunnelse. Bruk skjema for å være sikker på at formkravene er oppfylt og sett deg inn i hvilke regler som gjelder for begrunnelse.

Dersom leietakeren ikke godtar oppsigelsen, kan han eller hun protestere på den innen fristen på én måned. I så fall blir ballen kastet tilbake til utleieren. Hvis utleieren ikke vil la leietakeren bli boende, må han eller hun bringe oppsigelsessaken inn for rettslig avgjørelse. Det er Husleietvistutvalget som avgjør disse sakene hvis partene ikke blir enige.

Gyldige begrunnelser for utleierens oppsigelse er at boligen skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, at riving eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes, at leieren har misligholdt leieavtalen, eller at det fore-



Lavettehusene, Nordnes

ligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen. Grunnene må være reelle. Dersom oppsigelsessaken går videre til Husleietvistutvalget, kan den noen ganger – selv om oppsigelsen er gyldig og saklig begrunnet – settes til side dersom den ut fra en vurdering av begge parter forhold vil virke urimelig.

Er du i tvil om leierens mislighold er alvorlig nok til å si opp leieren eller om grunnen din ellers er god nok, kan du gjerne kontakte oss for å diskutere saken.

Utkastelse via namsmannen

Dersom det er inngått en kontrakt med utkastelsesklausul og leieren ikke betaler husleien, kan utleieren få leieren kastet ut ved namsmannens hjelp. Utleieren må først sende varsel (påkrav) til leieren, og deretter vente 14 dager før begjæring om fravikelse kan sendes namsmannen. Hvis leietaker ikke har signert på en skriftlig leiekontrakt med utkastelsesklausul, er det en mer omstendelig prosess for fravikelse. Ta kontakt med

oss for å få veiledning og de riktige skje-maene hvis du er i denne situasjonen.

Heving av leieforholdet

I de sakene som er ekstra alvorlige, kan utleier noen ganger ha rett til å heve avtalen med kortere varsel enn det som gjelder for oppsigelse og i eventuell bindingstid. Men det er et vilkår at det gjelder «vesentlig mislighold». Det er høy terskel og strenge krav.

Ta kontakt med oss om du lurer på om du har tilstrekkelig grunn til å avslutte leieforholdet ved heving.

Nye regler i ny husleielov

Husleielovutvalget arbeider med å fornye husleieloven og styrke leietakers rettigheter. Et av forslagene er å forlenge minstetiden for tidsbestemte leiekontrakter fra tre til fem år. Et annet forslag er å gi leietaker en ensidig rett til å forlenge en tidsbestemt leiekontrakt. Det er også på tale å fjerne muligheten for å avtale bindingstid i avtalen. Vi er

svært kritiske til flere av de foreslåtte endringene. Det må være en balanse hvor både utleier og leietaker ivaretas! Les mer om forslagene til ny husleielov på side 10-11.

TIPS

At en utleier ikke kan si opp leiekontrakten uten en god grunn, overrasker mange utleiere. Dette er en av grunnene til at vi anbefaler tidsbestemte kontrakter. Da vet du i hvert fall at du kan avslutte et hanglende leieforhold når tidsperioden er ute.



Angrerett gjelder ikke for utleier

Er det angrerett på leiekontrakter?

Du inngår leiekontrakt med leietaker, og tror at alt er greit og at det blir innflytting som avtalt. Men så trekker leietaker seg, og påberoper angrerett. Må du bare la leietaker gå og begynne utleieprosessen på nytt?

Av advokat Anniken Mosby

Det er stor bevissthet om forbrukerrettigheter, og dette gjelder også på leiemarkedet. Men kan leietaker egentlig angre på en inngått avtale? Svaret er både ja og nei. Det kommer an på hvem som er utleier, hvem som er leietaker og hvordan leieavtalen er kommet i stand.

Digitale visninger i koronatiden

I koronatiden måtte mange lære seg digitale løsninger på det som tidligere hadde vært basert på personlige treff.

Typisk ville det være digitale visninger for utenbys studenter som trengte bolig til semesterstart, men ikke hadde anledning til å reise til studiestedet i forkant. I kjølvannet av dette er det fra tid til annen leietakere som ikke er fornøyde når de får se leiligheten i levende live. Spørsmålet om angrerett blir dermed hyppigere stilt.

Utleier må være næringsdrivende

Et generelt vilkår for at leietaker skal ha angrerett er at utleier er næringsdrivende. Om du som privatperson kun leier ut kjellerleiligheten din, er det korte svaret at leietaker ikke har angrerett.

Leier du ut flere boliger kan du bli vurdert som næringsdrivende. En tommelfingerregel er at dersom du leier ut til sammen mer enn 5 boenheter, til bolig- eller fritidsformål, vil utleien være næringsvirksomhet.

Avtalen må være inngått digitalt

Dernest må avtalen være inngått digitalt, via telefon, SMS eller liknende. Det er også et krav om at utleieren skal ha lagt opp til dette som den generelle måten å inngå leiekontrakt på. Har leietaker vært på personlig visning og skrevet under leiekontrakt, er det ikke angrerett.

Hvis utleier er næringsdrivende og avtalen er inngått digitalt, gjelder altså angrerett.

Hvor lang er angrefristen?

Fristen for å angre er normalt 14 dager fra den dagen leieavtalen ble inngått. Men vær obs, det gjelder hvis utleier har opplyst om angreretten på den måten loven krever - se neste avsnitt. Hvis utleieren, som er næringsdrivende, ikke har opplyst om angreretten (enten ikke i det hele tatt eller på utilstrekkelig måte) ved avtaleinngåelsen, har leietaker 12 måneder og 14 dagers angrefrist fra dagen etter avtaleinngåelsen. Hvis du informerer leietaker om angreretten etter oppstart av leieforholdet, utløper angrefristen 14 dager etter den dagen leietakeren mottok opplysningene.

Angrerettskjema er utleiers ansvar

Den næringsdrivende utleieren må ved digital avtaleinngåelse gi leietaker et angrerettskjema. Det skal være fylt ut med detaljer om hvor det skal returneres, altså adresse eller eventuelt e-postadresse. Det skal også leveres i et format som ikke kan endres, altså på papir eller som en PDF-

fil som vedlegg i en e-post. Det er ikke nok bare å lenke til angrerettskjema på internett.

Hvis leietaker trekker seg likevel

Hvis du har inngått en leieavtale på vanlig måte, hvor du er privatperson og har møtt leietaker, gjelder altså ikke angrerettloven. Men så hender det at leietakeren likevel trekker seg etter at avtalen er inngått. Det er det ingen generell adgang til. Dette må løses enten ved at dere kommer til enighet om avslutning, eller ved at leietaker sier opp avtalen med avtalt frist og betaler leie i oppsigelsestiden. I noen tilfeller har leietaker også rett til å fremleie i stedet for å flytte inn selv. Hvis leietaker mener boligen er alvorlig mangelfull, hender det at leietaker hever kontrakten. Det skal mye til at leietaker har en slik rett, og vi går ikke inn på det her. Men ta gjerne kontakt om du har kommet i en slik situasjon.

Kan du som utleier trekke deg?

Er avtalen inngått, er den inngått! Det er slett ikke bare, bare for deg som utleier å trekke deg fra avtalen heller. Kommer du til enighet med leietaker om at avtalen likevel ikke skal gjennomføres, er det greit. Men sørg for dokumentasjon på at avtalen ikke blir av. Ellers må du som utleier si opp avtalen (hvis det er avtalt oppsigelsesrett), men det er strenge formkrav og det er strenge krav til begrunnelsen i utleiers oppsigelse.

Utleier har ikke angrerett

Angrerettloven gir bare «forbrukere» mulighet til å angre. Dette innebærer at utleier, uansett om det er en profesjonell utleier eller en privatperson, ikke har mulighet til å angre på inngått leiekontrakt.

Dersom utleieren ønsker å avslutte leieforholdet må utleieren enten si opp leieforholdet, eller heve leiekontrakten, dersom det er grunnlag for det. Det er strenge regler for oppsigelse og heving fra utleier. Vær derfor nøye med hvem du velger som leietaker i utgangspunktet

Er utleier privatperson, har leietaker ingen angrerett.

Er leietaker selv næringsdrivende, har han eller hun ingen angrerett.

Angrer leietaker utenfor lovens tilfeller, er alternativene å si opp kontrakten eller fremleie dersom kontrakten ikke kan sies opp. Leietaker er i utgangspunktet forpliktet til å betale leie i oppsigelsestiden.



Vår på Støletorget

Byggesaksgebyrer ute av kontroll

Av juridisk rådgiver Ole Christian Juriks

Selvkostprinsippet fastslår at gebyr for kommunale tjenester ikke skal være større enn kostnadene kommunen har ved å yte tjenesten. Til tross for dette opplever mange boligeiere å bli fakturert høye gebyrer for relativt enkle byggesaker. Det er liten eller ingen kontroll med om gebyret var riktig fastsatt.

Justisdepartementet har konkludert med at kommunale gebyrer ikke er enkeltvedtak. Borgerne kan derfor verken kreve begrunnelse, eller klage etter forvaltningsloven. Den enkelte boligeier med en byggesak har derfor svært begrenset adgang til å få prøvd lovligheten av gebyret.

Flere har vært kritiske til departementets tolkning. Professor emeritus Jan Fridthjof Bernt «har vanskelig for å se at lovavdelingen har rettslig grunnlag for en slik innskrenkende tolkning av en grunnleggende rettssikkerhetsgaranti i forvaltningsloven». (Kommunal Rapport 14.05.19)

Dagens rettstilstand går på bekostning av boligeieres lommebok og rettssikkerhet.

Selvkostprinsippet

Selvkostprinsippet følger av kommuneloven (§ 15-1) og fungerer som en ramme for kommunenes fastsetting av gebyrer. Kommunen

kan kun krevet dekket sine reelle kostnader for den aktuelle tjenesten.

Selvkostprinsippet praktiseres ulikt i kommune-Norge. Det er med andre ord liten styring i hvordan gebyrforskrifter utformes og gebyrene varierer mellom ulike kommuner.

Det er samtidig lite informasjon utad om hvordan gebyrene er fastsatt. Dette gjør det vanskelig å oppdage og rette eventuelle feil.

Det er heller ingen reell kontroll av at gebyrene er lovlig fastsatt. I dag ser vi sjelden at statsforvalteren gjennomfører lovlighetskontroll av kommunale gebyrer.

Frem til 1995 måtte fylkesmannen (statsforvalteren) godkjenne kommunenes gebyrregulativ. Kanskje kan det være en idé å gjeninnføre ordningen?

Standardiserte byggesaksgebyrer

Byggesaksgebyrer er standardiserte for å lette saksbehandlingsprosessen. Det innebærer at gebyret er likt uavhengig av den tiden en saksbehandler bruker på saken. Det kan oppleves urimelig. For eksempel vil et dispensasjonsgebyr faktureres likt uavhengig av om det skal oppføres en enebolig eller bygges på to kvadratmeter.

For alminnelige boligeiere kan det være vanskelig å få oversikt over kostnadene ved en byggesøknad. Når gebyret verken begrunnes eller kan påklages, går det utover gebyrets legitimitet og boligeiers rettssikkerhet.

Uavhengig klageorgan

Gebyrfastsetting er ikke enkelt. Hadde byggesaksgebyrer blitt ansett som enkeltvedtak etter forvaltningsloven, ville det medført klageadgang og begrunnelse, som igjen ville medføre økt saksbehandling og høyere gebyrer.

Et forslag som har blitt lansert, er å etablere et uavhengig klageorgan. Et slikt klageorgan bør ha myndighet til å gjennomføre lovlighetskontroll med kommunale gebyrforskrifter og endre gebyrfastsettelsen.

Dette vil ikke bare sikre rettssikkerheten til innbyggerne, men også bidra til en mer enhetlig og rettferdig praksis når det gjelder kommunale gebyrer.





Send inn dine spørsmål til info@huseierforening.no

Spør juristene



Kjøpe flere fritidsseksjoner?

I nærheten av familiens hytte bygges det nå et eierseksjonssameie med mange fritidsleiligheter. Vi har mulighet og lyst til å kjøpe en slik leilighet til hvert av våre tre barn, for å ha dem i nærheten. Men er det slik at vi bare kan kjøpe maksimalt to seksjoner i et sameie?

Det stemmer at eierseksjonsloven § 23 legger begrensninger på muligheten for at samme eier kan kjøpe mer enn to boligseksjoner: «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet». Men dette gjelder altså boligseksjoner.

Det står helt eksplisitt lenger nede i paragrafen at «Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger (...)». Så her kan dere kjøpe tre seksjoner uten at det kommer i strid med loven.

Det skal ikke være tvilsomt om et sameie er boligseksjonssameie eller fritidsboligseksjonssameie. Formålet skal fremgå av seksjoneringsøknaden og det vil bli anført i grunnboken hvilket formål de enkelte sameier har.

Solidarisk ansvar

Jeg har kommet i diskusjon med leietakerne mine. Den ene av dem har sluttet å betale husleie. Jeg mener at begge leietakerne er ansvarlige for leien selv om det ikke står i kontrakten at de er solidarisk ansvarlige. Hva mener dere?

Det er ulike måter å leie sammen. Hva slags kontrakt som er inngått, har betydning for hvilke rettigheter og plikter leietakerne har. Har leietakerne en felles kontrakt, har begge hver sin kontrakt, eller er det bare en av leietakerne som har en kontrakt med utleier?

Hvis begge navnene står i den samme kontrakten og begge har signert kontrakten sammen, er hovedregelen at de er solidarisk ansvarlige for at avtalen blir oppfylt. Solidarisk ansvar betyr «en for alle og alle for en». Her vil de være solidarisk ansvarlige enten det står i kontrakten med rene ord eller ei. Når de er solidarisk ansvarlige betyr det at du som utleier kan velge hvem du vil fremme krav mot hvis en av dem ikke betaler husleien. Dersom hver enkelt kun skal være ansvarlig for sin del av leien, må dette komme tydelig frem i kontrakten.

Hjemmekontor og skatt

Jeg driver et lite aksjeselskap. Kan jeg si opp leieavtalen jeg har på et kontorlokale og drive alt fra hjemmekontor? Er det noen farer og feller med hensyn til skatt eller annet?

Du kan leie ut et kontor i boligen din til aksjeselskapet. Slik utleie kan være gunstig fordi selskapet får fradrag for kostnaden til husleie, og fordi leieinntekten ofte vil være skattefri for aksjonæren.

Det klare utgangspunktet er at det må skje på markedsmessige vilkår. Om det ikke er på markedsmessige vilkår kan leieinntekter anses som utbytte. En må også kunne påvise et behov for kontor.

Så er det verdt å merke seg at det som leies ut som kontor ikke anses som egen bolig. I forbindelse med et eventuelt salg av boligen kan det bli skatt på de kvadratmeterne som leies ut.

Nytt fra Bergen Huseierforening



Medlemsmøter

7. mai holdt vi temamøte om boligutleie

På møtet var det en gjennomgang av de viktigste tingene du som utleier må være særlig oppmerksom på ved inngåelse og avslutning av leieforhold. Etter presentasjonen ble det åpnet for spørsmål. Møtet ble ledet av Bergen Huseierforenings daglige leder Anniken Mosby. Møtet ble holdt i lokalene til Advokatfirma Stiegler i Bergen sentrum.



Advokat Anniken Mosby

14. mai holdt vi temamøte: Samboer-spesial

Møtet ble ledet av Stieglers advokater Hilde Sture og Mari Solberg, og ble holdt i lokalene til Advokatfirma Stiegler. De påmeldte medlemmene fikk vite betydningen av en god samboerkontrakt og hvordan deling av formue skjer for samboere ved samlivsbrudd og død. Arverett og uskifterett og for samboere var også tema, herunder viktigheten for samboere å ha testament.



Advokat Mari Skaldehaug Solberg og senioradvokat Hilde Sture

Historiske medlemsblader på nett

I samarbeid med Nasjonalbiblioteket har vi fått digitalisert en rekke historiske medlemsblader. Nå kan du dykke ned i foreningens virksomhet helt tilbake til 1952. Bruk QR-koden for å komme rett til arkivet:



Følg oss på   
@bergenhuseierforening



Bergen Huseierforenings styre har vært dypt engasjert og hatt mange gode diskusjoner og vurderinger i forbindelse med at Bergen Huseierforening blir en lokalavdeling hos Norges Huseierforbund. Bergen Huseierforening består og fortsetter med eget styre, men antall styremedlemmer ble fra og med generalforsamlingen i mai redusert fra fire til tre. Fra venstre Harald thor Straten (utgående styremedlem), Steinar Aagesen (styremedlem), Elisabeth Rakner (styreleder) og Jon Håkon Hegdahl (styremedlem).

Vi ønsker alle våre medlemmer en god sommer!

Se våre nettsider for informasjon om åpningstider i sommer.

Organisasjonsmessige endringer i Bergen Huseierforening

Fra 1. juni gikk Bergen Huseierforening inn som en lokalforening i Norges Huseierforbund/BoligMentoren. Men ta det rolig - Bergen Huseierforening består! Synes du dette skummelt? Ta deg tid til å lese det som står nedenfor!

Bergen Huseierforening

Bergen Huseierforening er stolt av lange tradisjoner med råd og bistand til våre medlemmer i Bergen og omegn, og for vårt generelle boligpolitiske arbeid. Det skal vi fortsette med så lenge medlemmene vil!

For å kunne opprettholde dagens gode tilbud og for å få mulighet til å styrke tilbudet, har vi på generalforsamlingen vår i mai bestemt oss for å bli en lokalforening i Norges Huseierforbund/BoligMentoren. Dette er ikke en ukjent vei for oss, siden Bergen Huseierforening faktisk var en lokalforening i Norges Huseierforbund fra 1912 og helt frem til 2003. Vi går altså nå bare tilbake til en organisatorisk ordning som vi er godt kjent med fra tidligere år.

Hvem er Norges Huseierforbund?

Norges Huseierforbund må ikke forveksles med Huseierne (Huseiernes Landsforbund). Vi har ikke noe samarbeid med sistnevnte!

En liten forklaring kan være nødvendig. I 1987 meldte Oslo-foreningen seg ut av Norges Huseierforbund, og startet i 1989 et nytt konkurrerende forbund som ble kalt Huseiernes Landsforbund. Begge forbundene eksisterer i dag parallelt og har distriktsforeninger over hele landet.

Norges Huseierforbund tok i 2015 i bruk navnet BoligMentoren i dagligtalen nettopp for å markere et tydelig skille fra Huseierne, og for å unngå forveksling.

Vi har forståelse for at det hele kan virke litt uoversiktlig. Men kjernen er altså at Bergen Huseierforening består, men nå tilbake som en lokalavdeling i Norges Huseierforbund/BoligMentoren.

Hvorfor?

Da Bergen Huseierforening flyttet ut av lokalene i Øvregaten i 2022, flyttet vi til samme adresse som Norges Huseierforbund/BoligMentoren i Kanalveien på Minde. Her har vi hatt et meget velfungerende kontorfellesskap siden den tid, men med helt separate foreninger og drift.

For å bli sterkere økonomisk og for å frigjøre tid til medlemsarbeid og boligpolitisk arbeid, vil vi nå rasjonalisere den delen av driften som ikke gjelder disse oppgavene. Bergen Huseierforening mener det vil være mest effektivt at vi deler mange av de administrative oppgavene med Norges Huseierforbund/BoligMentoren. Medlemmene vil også nyte godt av flere medlemsfordeler.

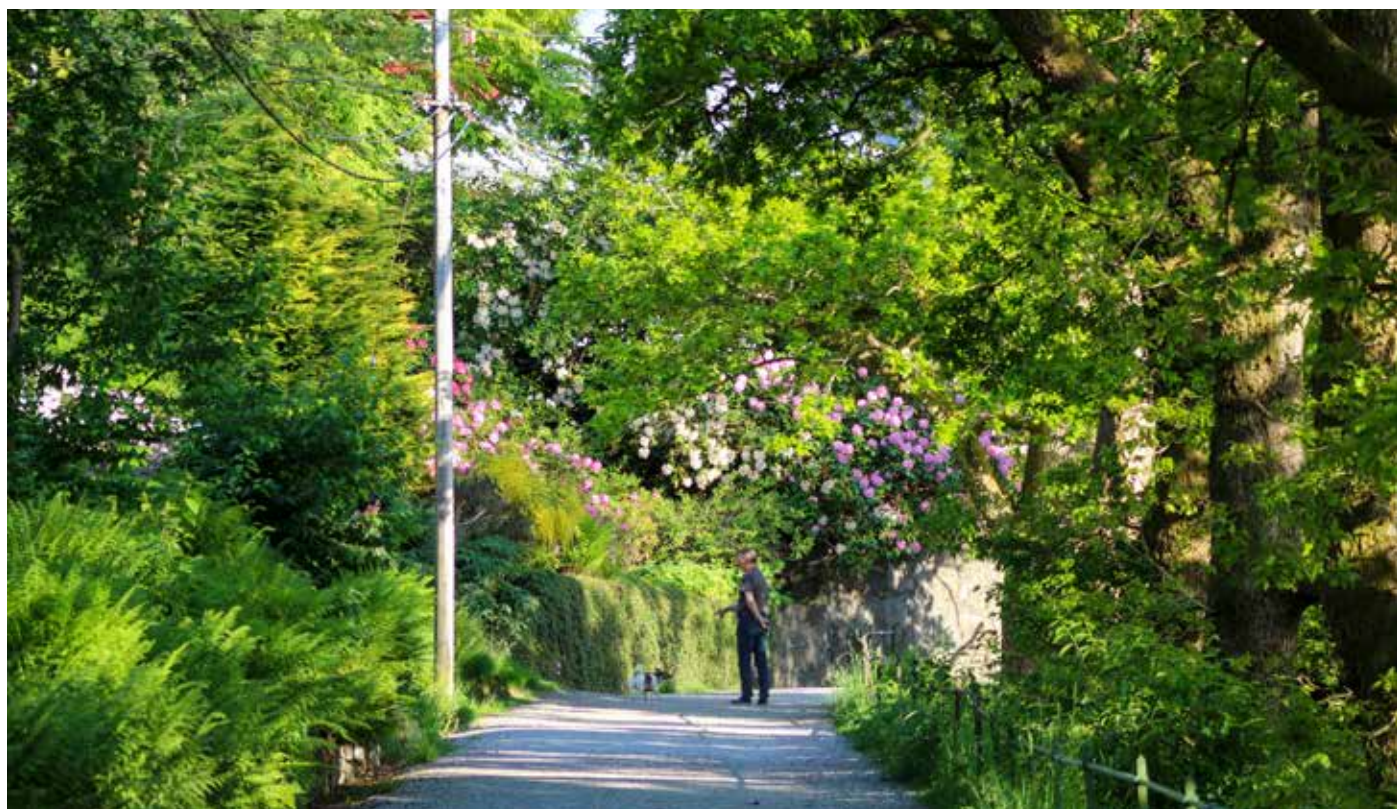
Hvordan var det før?

Frem til og med 2002 var Bergen Huseierforeningen lokalavdeling i Norges Huseierforbund. Bergen Huseierforening har stiftelsesår i 1885, og Norges Huseierforbund 1912. Det er altså begge foreninger med lang historie og gode tradisjoner.

Hvordan blir det fremover?

I det daglige regner vi ikke med at Bergen Huseierforenings medlemmer vil merke dette organisatoriske grepet. Det er fortsatt Anniken eller Ole Christian dere møter på telefon når dere ringer, eller som dere får svar av når dere sender en epost.

Lurer du på noe om dette? Ta gjerne kontakt!



Sommerkveld i Fjellveien



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.



Alt på én faktura



Medlemstilbud på strøm

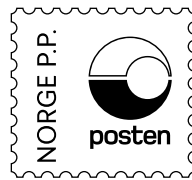
Fjordkraft og Bergen Huseierforening har et samarbeid som gjør at bedrifts- og privatmedlemmer kan bestille medlemsavtale på strøm.

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 strømvitalene og fordelene med å være kunde på **fjordkraft.no/huseierforening** eller ring **23 00 61 00**.

Returadresse:
Bergen Huseierforening
Postboks 12 Kristianborg
5822 Bergen



**Bli medlem
kun kr 595
Tips en venn**

