

Medlemsblad for Bergen

HUSEIERforening

– en lokalavdeling i Norges Huseierforbund



140 ÅR I 2025



Ulovlig hyblifisering



Stortingsvalg 2025



Trygs beste reiseforsikring



Merkur Grafisk
er godkjent som
svanemerket
bedrift.



LANDSSTYRET

NORGES HUSEIERFORBUND

PRESIDENT:
Cathrine Halstensen, Bergen

VICEPRESIDENT:
Toril Roberg, Drammen

STYREMEDLEMMER:
Helge Schrøder, Ålesund
Lise Tawapei, Oslo
Jon Håkon Hegdahl, Bergen

Signerte artikler står for forfatterens
regning, og er ikke nødvendigvis i tråd
med organisasjonens syn.



Kjære
MEDLEM!

Daglig leder
Anniken Mosby

SOMMER I SIKTE

Sommeren er her, og med den følger både roligere dager og nye gjøremål – spesielt for deg som eier bolig eller utleieenheter. For mange huseiere er dette tiden hvor leietakere flytter ut og nye flytter inn. I denne utgaven har vi derfor med en nyttig sjekkliste over hva du bør huske på ved avslutning av leieforhold. En god overgang sparer både tid og frustrasjon – og ikke minst kan det forebygge konflikter.

Selv om høstens stortingsvalg kanskje virker langt unna, er det flere viktige boligpolitiske saker i bevegelse. Vilårene for eierskap, skattlegging og utleie blir ofte tema i valgkampen, og det er lurt å følge med – også før sommeren. Vi kommer tilbake med mer om dette over sommeren.

Vi minner også om viktigheten av gode forsikringer, særlig når mange drar bort i ferien. Er det nok med den forsikringen du har gjennom kredittkortet, eller dekker den mindre enn en ordinær helårsforsikring? Les mer om dette i intervjuet vi har med Tryg i denne utgaven. En god reiseforsikring er en trygghet, men husk også på boligforsikringen – og om huset eller hytten skal stå tom i lengre perioder, kan det være lurt å se over alarm- og sikkerhetstiltak. Dette gjelder særlig for fritidsboliger som står ubebodd i flere uker.

Sommeren gir også mulighet til å bli litt bedre kjent med nabolaget. En prat over gjerdet eller en felles dugnad bidra til bedre naboskap og tryggere bomiljø. Små tiltak som å hjelpe hverandre med post og søppeltømming når noen er bortreist, betyr mer enn man kanskje tror – og bygger fellesskap på tvers av generasjoner og eiendomstyper.

Ellers byr sommeren på en mulighet til å ta tak i prosjekter du kanskje har utsatt: vedlikehold, maling, småreparasjoner eller rett og slett å bare nyte balkongen eller hagen. Mange opplever at noe av det beste med sommeren er å slippe reiseplasser og flyplasser – og heller finne ro hjemme eller på hytten. Sommeren trenger ikke å være spektakulær for å være verdifull.

Vi har noe reduserte åpningstider i juli, men du finner alltid oppdatert informasjon og kontaktmuligheter på nettsidene våre.

Vi i redaksjonen ønsker deg en riktig god sommer, med sol, ro og gode opplevelser, enten du blir hjemme, er på reise, eller bare nyter lange, lyse kvelder der du er.

God sommer!



GARASJEPLASS: LEIEAVTALE FOR GARASJEPLASS

Har du en garasje- eller parkeringsplass du leier ut til en nabo eller andre?



Vi anbefaler å ha en skriftlig avtale med den som leier plassen din. Både leiepris og varighet er viktig i en slik avtale.

Nå finner du vår mal for garasje- og parkeringsutleie når du logger deg inn på min side.

NESTE UTGAVE AV MEDLEMSBLADET
FOR NORGES HUSEIERFORBUND KOMMER I NOVEMBER 2025



INNHold

- | | | |
|--|--|---|
| 4. Smånytt | 17. Informasjon medlemskap NHF | 28. Sommerens byggeprosjekter |
| 6. Ulovlig hyblifisering – Stiegler forklarer | 18. Game over for Borettslagsmodellen? | 30. Skal du selge i sommer? |
| 8. Sommer, sol og sur nabo | 19. Notiser | 32. Smånytt |
| 10. Skal leietaker flytte? Dette må utleier vite | 20. Trygs beste reiseforsikring | 34. Hvor bredt skal blomsterbedet være? |
| 13. Notiser | 24. Si nei til svart arbeid | 35. Kryssord |
| 14. Stortingsvalg – stemmer du med bolighjertet? | 26. Kan du selge fritidsboligen skattefritt? | |

BRUK AV FLEKSIBILITETSKVOTENE I UTLÅNS-
FORSKRIFTEN I FØRSTE KVARTAL 2025

Andelen nye lån med pant i bolig som avvek fra utlånsforskriftens krav var lavere i første kvartal 2025 enn i fjerde kvartal 2024, særlig for lån med pant utenfor Oslo. Nedgangen var særlig sterk for kravet til maksimal belåningsgrad. Andelen nye forbrukslån som avvek fra kravene i utlånsforskriften var høyere enn i kvartalet før. For lån med pant i annet enn bolig var avviksandelen uendret fra kvartalet før.

Finansdepartementet fastsatte enkelte endringer i utlånsforskriften 4. desember 2024, med virkning fra og med 31.desember 2024, der blant annet kravet til maksimal belåningsgrad ble endret fra 85 til 90 prosent. Rapport om dette oppsummerer utviklingen i første kvartal 2025. Den kan leses i sin helhet på finansstilsynet.no.

Kilde: finansstilsynet.no



(Ill. foto: Helene Aarnes)

MINDRE BRUK AV FJERNVARME I 2024

Fjernvarmeforbruket har generelt en stigende trend, men det påvirkes av årlige temperaturskjeller. Forbruk av fjernvarme utgjorde 6810 GWh i 2024, og av dette ble vel halvparten brukt i tjenesteytende næringer, mens litt over en fjerdedel gikk til husholdninger.

For begge disse forbruksgruppene gikk forbruket ned knapt 4 prosent fra året før, noe som må sees i sammenheng med varmere vær enn året før. 2024 var det tredje varmeste året som er registrert i Norge, med 1,1 grader Celsius over klimanormalen, ifølge Meteorologisk institutt. I 2023 var derimot gjennomsnittlig temperatur rundt 0,1 grader Celsius lavere enn normalt, noe som bidro til en kraftig øking i fjernvarmeforbruket dette året. For tjenesteyting og husholdningskunder går i snitt rundt 80 prosent av fjernvarmeforbruket til romoppvarming, mens resten går til varmt tappevann. Andelen som går til varmt tappevann er noe høyere for husholdningskunder enn næringskunder.

Kilde: ssb.no



(Ill. foto: iStock.com)

DNB TJENTE MILLIARDER FØR
SKATT I FØRSTE KVARTAL

DNB tjente 13,6 milliarder kroner før skatt i årets første kvartal. Det viser en fersk kvartalsrapport fra selskapet. Etter skatter og avgifter var overskuddet på 10,8 milliarder kroner. Totalt omsatte storbanken for 21,9 milliarder kroner denne perioden.

– Dette er et godt resultat som vitner om at det er god aktivitet i norsk økonomi. Det er et resultat som også vitner om veldig høy aktivitet på tvers av alle kundeområder, men kanskje spesielt godt innenfor personkunder og de små og mellomstore bedriftene, sier DNB-sjef Kjerstin Braathen til NRK.

Hun sier det også er rekordhøy aktivitet i boligmarkedet. DNB sier de lånte ut 6,7 milliarder kroner mer dette kvartalet, og at antallet søknader om finansieringsbevis økte med 30 prosent.

– Så det er veldig mange som er ute etter ny bolig, sier Braathen.

Braathen sier til NRK at de fortsatt tror at et rentekutt fra Norges Bank vil komme først til høsten. Samtidig peker Braathen i en børsmelding på at det er økt usikkerhet globalt knyttet til handelskonflikt, og at en svekket verdensøkonomi vil påvirke Norge.

– Samtidig er norsk økonomi robust, og Norge har betydelige muskler til å stimulere økonomien ved behov, sier Braathen.

Kilde: nrk.no



Foto: Noah Myhre Pedersen/DNB

(Ill. foto: Helene Aarnes)



Stadig færre utleieboliger:
LAVESTE I OSLO SIDEN 2013

Siden 2019 har boligmarkedet for de som leier, blitt stadig skralere. For leieboere i Oslo har over én av seks boliger forsvunnet. Nasjonalt var det i årets første kvartal 8280 færre sekundærboliger enn fem og et år tidligere, en nedgang på 2,2 prosent, viser tall fra Norges Eiendomsmeidlerforbund (NEF), skriver Finansavisen.

I Oslo var nedgangen på hele 10.291 boliger i samme periode, eller 17,3 prosent. Det er det laveste antallet og den laveste andelen sekundærboliger forbundet har registrert i Oslo, altså siden 2013.

NEF-direktør Carl O. Geving peker på høye renter, høyt skatetrykk og lav tilgang på små og rimelige boliger som forklaring på den negative leieboligtrenden.

Han er tydelig på hva han mener bør gjøres: bygge for å dekke demografiske behov.

– Det er ikke nok å bygge mer, det må bygges riktig. Når markedet etterspør mindre og rimeligere boliger som dekker behovet for både førstegangsboliger og utleieboliger, går det galt dersom kommunen velger å overse behovet og regulerer feil, sier han.

Kilde: [Finansavisen.no](https://finansavisen.no)/NTB

DISTRIKTS-NORGE TAR ELBILBØLGEN

Folk i de mest grisevredte strøkene av Norge omfavner elbilen. – Seks ganger så mange har nå elbil i de mest spredtbeboede områdene enn for fire år siden, sier Nils Sødal, senior kommunikasjonsrådgiver i NAF, i en pressemelding.

I 2021 var det kun tre prosent i de mest spredtbygde norske kommunene som svarte at de eide eller disponerte en elbil. I år er tallet oppe i 18 prosent, viser NAFs trafikantbarometer 2025.

– Dette viser at elbil er i ferd med å bli normalen også i de minst befolkede områdene av landet, mener Sødal. – Med dagens biler og lading hjemme, er det uproblematisk med elbil selv om avstandene er store, fortsetter han.

Bare de to siste årene har andelen av de som eier eller disponerer en elbil økt med hele åtte prosentpoeng i de mindre sentrale delene av landet.

– Så det er i Distrikts-Norge økningen i elbiler er størst nå, sier Nils Sødal.

Kilde: Pressemelding NAF



Foto: NAF/Motor

VIL UTVIDE GJELDSREGISTRENE

Regjeringen foreslår å utvide gjeldsregistrene til også å gi oversikt over blant annet boliglån og utdanningslån fra Lånekassen. Forslaget ble sendt på høring i april.

I dag gir gjeldsregistrene kun oversikt over forbrukslån, kredittkortgjeld og kjøpekreditter, men mange ønsker at registrene også skal gi en oversikt over pantesikret gjeld, slik som for eksempel boliglån og utdanningslån fra Lånekassen.

– Vi foreslår nå å utvide gjeldsregistrene med pantegjeld, noe som i all hovedsak vil være boliggjeld og bilgjeld. I høringsnotatet drøfter vi også om annen gjeld burde tas inn i registrene, som for eksempel inkassogjeld, sier barne- og familieminister Lene Vågsli, i en pressemelding.

Bakgrunnen for forslaget om å utvide gjeldsregistrene med pantesikret gjeld, skyldes blant annet at det kan være en fordel for banker og andre utlåninstitusjoner å ha tilgang til flest mulig gjeldsopplysninger om kunder på ett og samme sted. Forslaget vil gjøre det enklere å skaffe seg et godt grunnlag for kredittvurdering av kundene.

Forslag til endringer i gjeldsinformasjonsloven og gjeldsinformasjonsforskriften er sendt på høring med høringsfrist 03.07.2025.

Kilde: regjeringen.no



(Ill. foto: Helene Aarnes)

ULOVLIG HYBLIFISERING

– Hvor ligger terskelen og hva betyr det for deg?

Flere av landets kommuner har nylig startet tilsyn for å slå ned på det de mener er ulovlig hyblifisering, men grensene for hva som er lov og ikke er langt fra klare.

TEKST: ADVOKAT OG PARTNER ØISTEIN SANDSTÅ JACOBSEN - STIEGLER ADVOKATFIRMA

Boligeiere rundt omkring i landet har fått brev fra kommunen med krav om å stanse utleie av hybler. Har du også fått et slikt varsel? Her forklarer vi hva dette betyr for deg, og hva du kan gjøre for å unngå bøter og pålegg om tilbakeføring og retting.

Hva er hyblifisering?

Hyblifisering betyr å gjøre om en bolig slik at flere kan bo der enn det som opprinnelig var planlagt. Det er ikke nødvendigvis ulovlig, men i mange tilfeller krever det godkjenning fra kommunen. Hvis endringene påvirker forhold som støy, parkering eller brannsikkerhet, må du ofte sende inn en søknad.

Eksempler på hva som kan kreve søknad

- Opprettelse av flere boenheter i boligen.
- Bruksendringer som øker behovet for parkering eller gir mer trafikk.
- Bruksendringer som påvirker brannsikkerheten.
- Bruksendringer som krever bedre infrastruktur (vei, vann eller avløp) enn det som eksisterer.

Kommunenes strenge linje

Kommunene har begynt å kjøre en streng linje når det gjelder hyblifisering, noe som resulterer i at flere av sakene havner på bordet til Statsforvalterne for endelig avgjørelse.

Dette kan du risikere:

- Engangsmulkt på opptil 100 000 kroner per boenhet.
- Dagbøter på 3 000 kroner per dag hvis ulovlig bruk ikke opphører.
- Overtredelsesgebyr på mellom 10 000 og 200 000 kroner.

Hvor går grensen?

Så hva skal egentlig til for at en bruksendring defineres som ulovlig hyblifisering? Her ligger det ingen enkel fasit, men det klare utgangspunktet er at det ikke er søknadspliktig å bruke endre fra hoveddel (for eksempel stue) til hoveddel (for eksempel soverom). Det er heller ikke søknadspliktig å sette opp en lettvegg inne i boligen sin.

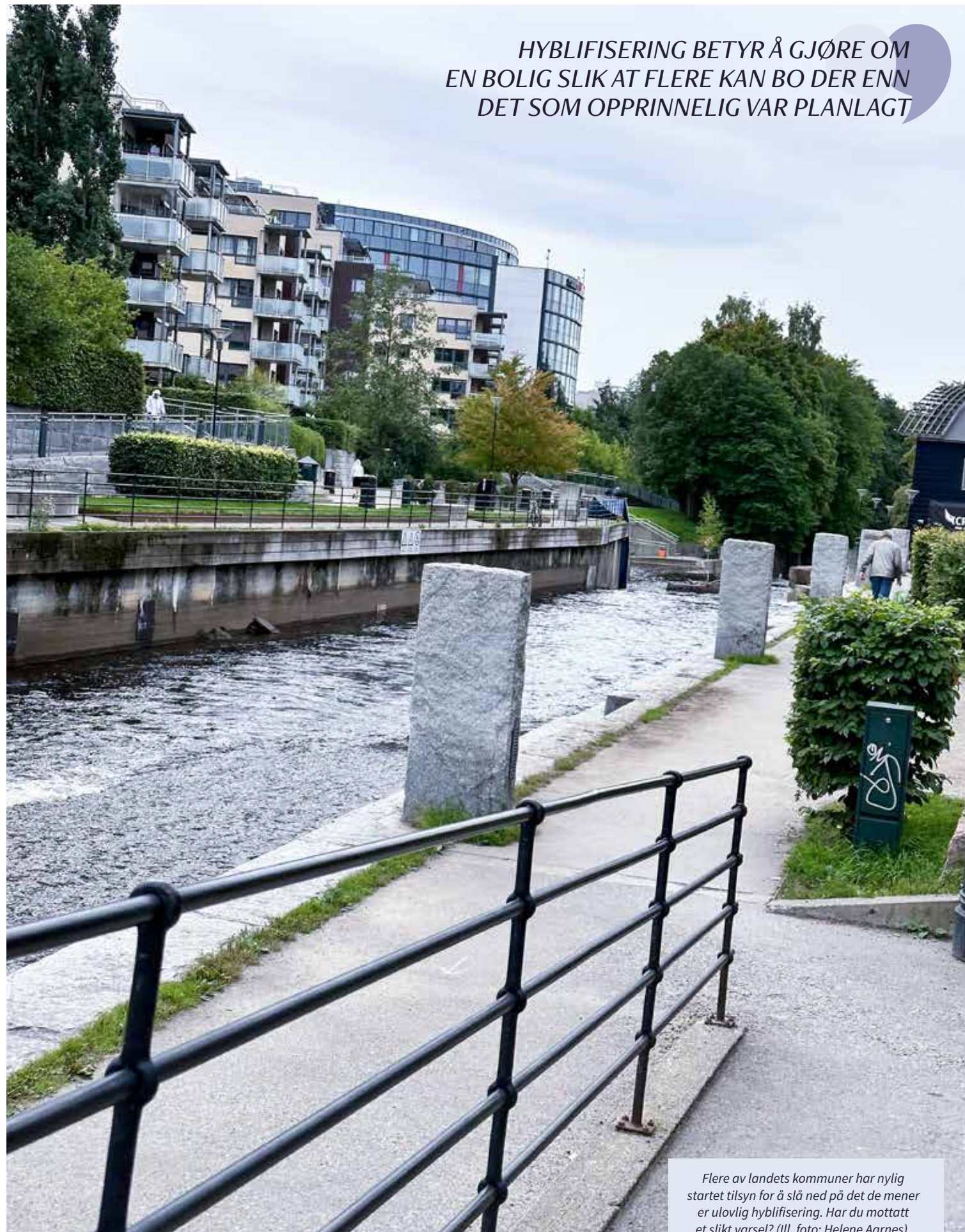
Kommunene ser likevel ut til å bruke hver sak for å fastsette hvor terskelen for ulovlig hyblifisering ligger. Når kommunene i tillegg synes å ha ulik praksis, kan dette føre til uforutsigbare konsekvenser for deg som boligeier.

I Kristiansand ble en boligeier først pålagt å stanse bruken av en del av en tomannsbolig, hvor antall soverom var økt fra 3 til 6. Statsforvalteren i Agder konkluderte imidlertid med at dette var lovlig, og opphevet vedtaket.

Eier av en bygård i Bergen kommune ble pålagt opphør av bruk, retting og ileggelse av tvangsmulkt som følge av ulovlig hyblifisering av hele bygården. Lovlig etablert situasjon var at bygget skulle inneholde til sammen 15 stuer og soverom. Bygården var ombygget, og inneholdt totalt 24 rom (21 soverom fordelt på fire boenheter) når kommunen konkluderte med hyblifisering. Statsforvalteren i Vestland var enig med kommunen, og stadfestet pålegget.

I Oslo kommune ble en leilighet ombygget til fem små hybler med kjøkken og bad. Leiligheten inneholdt da ikke et felles oppholdsrom/stue. Siste godkjente situasjon var stue, 1 soverom, kjøkken og entré. Kommunen

HYBLIFISERING BETYR Å GJØRE OM EN BOLIG SLIK AT FLERE KAN BO DER ENN DET SOM OPPRINNELIG VAR PLANLAGT



Flere av landets kommuner har nylig startet tilsyn for å slå ned på det de mener er ulovlig hyblifisering. Har du mottatt et slikt varsel? (Ill. foto: Helene Aarnes).



Advokat og partner Øistein Sandstå Jacobsen - Stiegler Advokatfirma.

(Foto: Stiegler)

Hvordan kan vi hjelpe deg?

Hos Stiegler Advokatfirma AS har vi lang erfaring med saker knyttet til hyblifisering og bruksendring. Vi vet hvordan kommunene håndterer slike saker, og vi kjenner prosessen hos statsforvalterne.

Har du mottatt et brev fra kommunen? Ta gjerne kontakt med oss på enten e-post: oj@stiegler.no eller telefon: 92 84 18 27, for en vurdering av saken din. Husk også at kommunen må dekke advokatutgiftene dine dersom du får medhold i en klage over kommunens vedtak.

Når kommunene forsøker å finne ut hvor terskelen for ulovlig hyblifisering skal ligge, er det viktig å ligge ett steg foran. Vi hjelper deg med å gjøre nettopp det.

konkluderte med at dette var ulovlig hyblifisering, og gav huseier et overtredelsesgebyr på kroner 50 000. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus var enig i at dette var hyblifisering, men opphevet vedtaket om overtredelsesgebyr fordi utmålingen av gebyrets størrelse var for dårlig begrunnet.

Slik unngår du problemer

Hvis du har gjort endringer i boligen din – for eksempel satt opp en lettvegg eller etablert flere soverom – kan det være lurt å sjekke om dette krever godkjenning. Selv mindre tiltak kan bli definert som hyblifisering dersom kommunen mener det øker belastningen på nabolaget.

For å unngå kostbare sanksjoner, bør du søke råd tidlig. Eksempelet fra Oslo kommune viser også at det kan være lønnsomt å søke råd selv om kommunen har ilagt en sanksjon. •

SOMMER, SOL OG SUR NABO

- HVA MÅ VI FINNE OSS I?

Når sommervarmen varmer og folk trekker ut i hager, bakgårder og på balkonger, øker også risikoen for nabokonflikter. Røyk som siver inn vinduer, bråkete trampoliner, sen kveldsmusikk eller matos fra grillen – hva må vi egentlig finne oss i?

TEKST: **REBIN TAHIR** – POST@HUSEIERFORBUNDET.NO



VANLIGE SOMMERTEMAER I NABOLAG:

Grilling

Grilling i egen hage eller på balkong er i utgangspunktet tillatt, med mindre vedtektene i borettslaget eller sameiet setter forbud. Noen steder er for eksempel elektrisk grill tillatt, men ikke grill med kull. Se derfor hva vedtektene sier.

Er du plaget av naboens røyking, anbefaler vi at dere løser det gjennom god dialog. Dersom det ikke lar seg gjøre kan det klages til styret for å finne en løsning.

Tips: Vis hensyn ved tett naboskap.

Er det er tillatt, kan det likevel bli problematisk dersom røyken jevnlig trekker inn i naboens bolig og blir til betydelig sjenanse. I tettbygde strøk, spesielt med mange balkonger tett i tett, kan det fort oppstå uenigheter. Det er også viktig å være oppmerksom på lokale forskrifter og brannvernregler, som for eksempel forbud mot bruk av kullgrill på terrasse av tre.

Tips: Vurder for eksempel grilltype (elektrisk kan være bedre), og informer naboene ved store grillfester.

Røyking

Røyking på egen balkong eller i egen hage er lovlig. Tobakkskadeloven kan nemlig ikke brukes til å forby røyking i sitt private hjem. Men, dersom røyken trekker inn til naboen og oppleves som plagsom, kan det etter nabo, borettslags- eller eierseksjonsloven regnes som en urimelig ulempe og være i strid med loven, men terskelen er høy for at dette skal bli ulovlig. Husk at det er generelle tålegrenser, og ikke behovene til den enkelte nabo som blir avgjørende for vurderingen.

Siden folk i sameier og borettslag gjerne bor tett på hverandre, må det tas hensyn til fellesskapet. En står dermed ikke helt fritt til å gjøre som en vil.

Musikk og støy

Latter, musikk og barnelek er en naturlig del av sommeren. Likevel gjelder prinsippet om at støy ikke skal være urimelig. Høy musikk og festing som varer utover kvelden og natten er et klart brudd på både naboloven og husordensregler i de fleste borettslag og sameier.

Tips: Begrens lydnivået etter kl. 23.00. Informer naboene om planlagte fester, og demp støyen utover kvelden.

Trampoliner og lek

Barns lek, inkludert trampolinebruk, må naboer i stor grad finne seg i. Men om trampolinen står helt inntil tomtegrensen, gir innsyn i naboens privatliv eller brukes på alle døgnets tider og oppleves forstyrrende, kan det være grunnlag for tilpasninger eller flytting.

Tips: Plasser trampoliner med tilstrekkelig avstand fra tomtegrensen, bruk sikkerhetsnett og snakk med naboer om støy eller innsyn.

Hekk, plen og vedlikehold

Støy fra gressklipping og hagearbeid er normalt, men det bør skje til passende tider.



Irriterer du deg over naboen kan ofte en vennlig prat løse det meste. (Illustrasjon: ChatGPT).

På helligdager, inkludert søndager, bør enkelte aktiviteter i utgangspunktet unngås. I lov om helligdager og helligdagsfred § 3 heter det at «På helligdag fra kl. 00.00 til kl. 24.00 samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16.00 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.»

Forsettlig eller uaktsom overtredelse kan bøtelegges, jf. § 6.

Hva som er utilbørlig larm defineres ikke i loven. Etter forarbeidene vil bestemmelsen ramme for eksempel bruk av motorisert gressklipper og motorsag. Men det må være klart at støy fra vanlig husholdning må tolereres. Setter naboen derimot musikken på full guffe med åpne vinduer, kan du klage.

Tips: Unngå motorsag og gressklipper tidlig morgen og sen kveld. Er det helligdag, unngå det helt.

Dyrehold

Kjæledyr kan være en kilde til glede – og konflikt – i naboskapet. I mange

borettslag og sameier gjelder det egne regler for dyrehold. Enkelte steder er det forbudt med kjæledyr, mens andre steder kreves det søknad og tillatelse fra styret. Det er derfor viktig å sette seg inn i husordensreglene før man anskaffer dyr.

Selv der dyrehold er tillatt, må dyrene holdes på en måte som ikke er til urimelig sjenanse for naboene. Vanlige klager gjelder hunder som står og bjeffer over lengre tid, katter som gjør fra seg i sandkasser eller blomsterbed. Ifølge naboloven kan slike forhold være ulovlige dersom de skaper vesentlig ulempe.

Tips: Sørg for at hunder ikke står alene ute og bjeffer, at katter ikke fritt vandrer i naboens hage. Snakk med styret eller naboen ved uenigheter og dokumenter vedvarende problemer. Ved tvil – spør før du skaffer dyret.

Hvordan unngå konflikt?

Nøkkelen er kommunikasjon. Ofte kan en vennlig prat løse det meste før irritasjon utvikler seg til konflikt.

Dokumenter hendelser dersom problemet vedvarer, og vurder å ta saken opp med styret i borettslaget eller sameiet. Ved mer alvorlige tilfeller kan Konfliktrådet kontaktes.

Tips: Vær saklig, lytt til naboens synspunkt, og vær villig til å inngå kompromiss.

Oppsummering

Sommertid byr på liv og aktivitet, men også utfordringer i naboforhold. Med litt forståelse, dialog og respekt for hverandres grenser, kan en unngå konflikter og heller nyte sommeren – sammen. Husk at det ofte ikke handler om hva man har rett til, men hvordan man bruker den retten. •

HVA SIER LOVERKET?

Naboloven (Grannelova): Denne loven sier at ingen må ha, gjøre eller sette i verk noko som er urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for naboen, jf § 2. Det er en helhetsvurdering hvor man ser på intensiteten, varigheten og nødvendigheten av forholdet. Selv lovlige aktiviteter kan bli forbudt hvis de blir til stor ulempe.

Borettslagsloven og eierseksjonsloven: I henholdsvis brl. § 5-11 og eiersl. § 32 fremgår det at boligen og fellesarealene ikke skal brukes på en slik måte at det er til skade eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ordensregler og vedtekter: Disse reglene forplikter beboerne og kan regulere spesifikke forhold som bruk av fellesarealer, ro etter kl. 23.00, grilling, dyrehold, røyking osv. Brudd på slike regler kan i ytterste konsekvens føre til advarsel, og ved veldig alvorlige, langvarige tilfeller, tvangsfravikelse.

SKAL LEIETAKER FLYTTE?

DETTE MÅ UTLEIER VITE

Vet du at det er strenge krav til begrunnelse i tillegg til formkrav hvis du skal si opp leietakeren din? Er det nødvendig å sende oppsigelse når en tidsbestemt leiekontrakt går mot slutten? Hva skjer hvis leietaker ikke flytter ut når tiden er ute? Hvor raskt må du sende krav til en utflyttet leietaker som har gjort skade på leiligheten?

TEKST: ANNIKEN MOSBY POST@HUSEIERFORBUNDET.NO

Mange leieforhold både starter og slutter om sommeren. Her får du informasjon som kan være nyttig for deg som har et leieforhold som snart skal avsluttes.

Måter å avslutte et leieforhold på
Leieforhold kan avsluttes på forskjellig vis. Det enkleste er når en tidsbestemt leiekontrakt utløper, og leietakeren bare flytter ut som avtalt. I andre enden av skalaen må leietakeren kastes ut med namsmannens hjelp. Mellom disse ytterpunktene finnes flere varianter.

Tidsbegrenset avtale utløper
Når en lovlig avtalt leieperiode er over, skal leietakeren flytte. Dette vil typisk være etter en treårsperiode for de fleste leieforhold, eller etter ett år dersom det for eksempel gjelder sokkelleiligheten i utleiers bolig. Hvis utleieren og leietakeren blir enige om det, kan de selvsgt inngå kontrakt for en ny periode. Men pass på å fornye eller avslutte de tidsbegrensede kontraktene når de utløper. Dersom leietakeren blir boende uten ny avtale og utleier forholder seg passiv i minst tre måneder etter sluttdataen, går leieforholdet over til å bli et tidsubestemt leieforhold, med alle de rettigheter det innebærer for leietaker.

Husleieloven § 9-2 tredje ledd
Fortsetter leieforholdet i mer enn tre måneder etter utløpet av den avtalte leietid uten at utleieren skriftlig har oppfordret leieren til å flytte, er

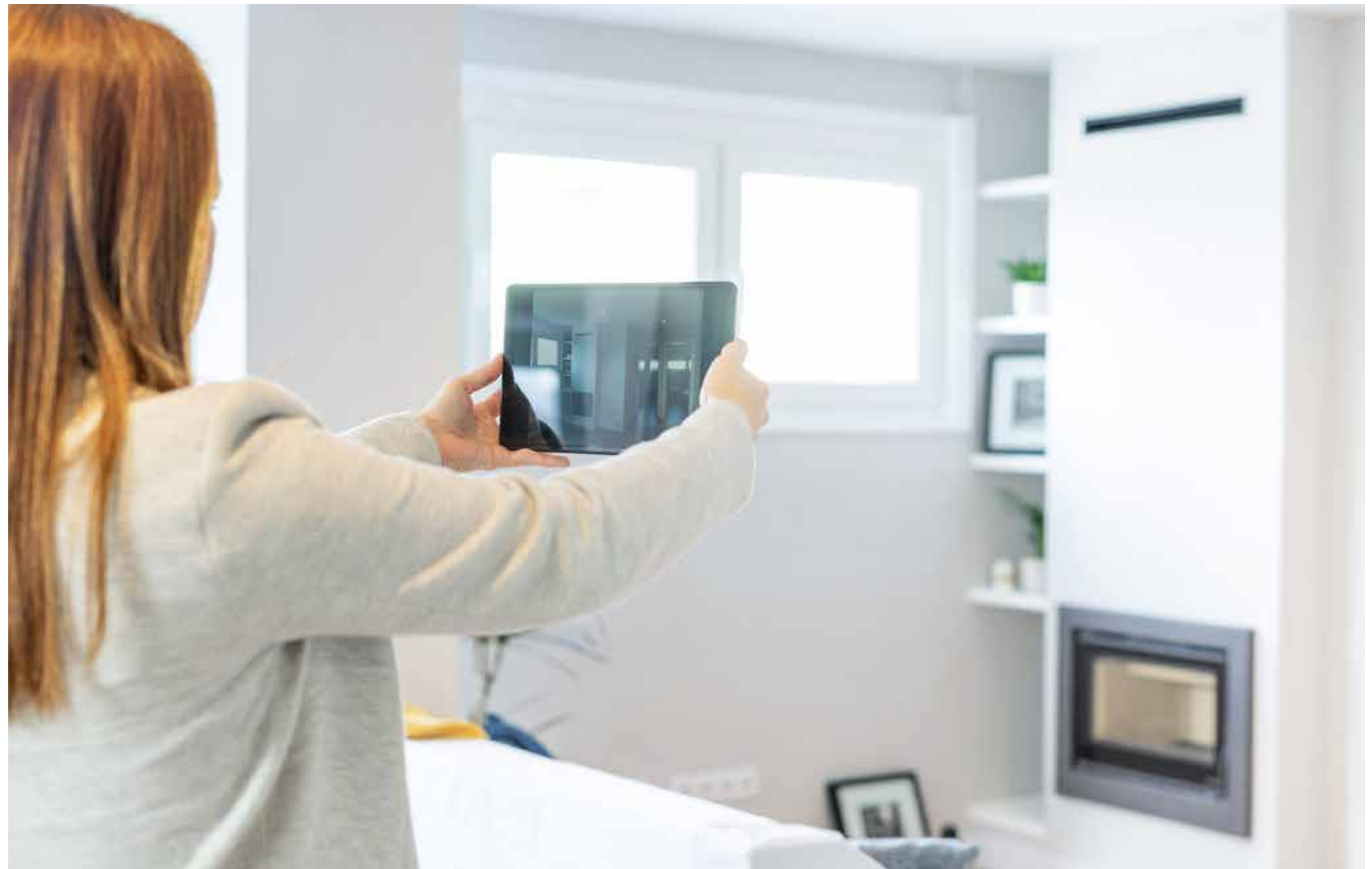
leieavtalen gått over til å være tidsubestemt.

Leier sier opp
Det er lov å inngå avtale om en tidsbestemt kontrakt som ikke kan sies opp i leieperioden, eller som har en bindingstid i en periode. Men dette må være tydelig avtalt. Er det ikke det, vil leier 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 be alltid om å få oppsigelsen skriftlig. Da unngår du problemer hvis leietaker går tilbake på at han eller hun faktisk har sagt opp.

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

Gyldige begrunnelser for utleiers 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 foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen. Grunnene må være både gode og reelle.



(Begge ill. foto: iStock.com)

TIPS

Har du et krav mot leietaker etter utflytting, er det avgjørende at du kan dokumentere kravet ditt og at du har reklamert i tide.

Husleietvistutvalget avgjør

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

Oppsigelser kan noen ganger – selv om oppsigelsen er gyldig og saklig

Husk å ta bilder av tilstanden av leiligheten ved inn- og utflytting.

begrunnet - settes til side dersom den ut fra en vurdering av begge parter forhold vil virke urimelig.

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. Utleier må først sende varsel (påkrav) til leieren, og deretter vente 14 dager før begjæring om fravikelse (utkastelse) kan sendes namsmannen. Ta kontakt med oss for å få veiledning og de riktige skjemaene hvis du er i denne situasjonen. Hvis leietaker ikke har signert en skriftlig leiekontrakt med utkastelsesklausul, er det en mye mer omstendelig prosess for fravikelse.

Heving av leieforholdet

I de sakene som er ekstra alvorlige, kan utleier noen ganger ha rett til å heve kontrakten med kortere varsel enn det som gjelder for oppsigelse og eventuell bindingstid. Men det er et vilkår at det gjelder «vesentlig mislighold», og her er det strenge krav! Det kan for eksempel gjelde alvorlig hæververk, vold eller ulovlig aktivitet.

Nøkkelen til en smidig avslutning av leieforholdet er god kommunikasjon, klare avtaler – og at du kjenner dine rettigheter og plikter.

HUSK at en utleier ikke kan si opp leiekontrakten uten en god grunn, dette overrasker mange mange

utleiere. Dette er en av grunnene til at vi anbefaler tidsbestemte kontrakter. Da vet du i hvert fall at du kan avslutte et hængende leieforhold når tidsperioden er ute.

Den dagen leieren flytter ut

Har du en gyldig tidsbegrenset kontrakt er det ikke nødvendig å sende oppsigelse i tillegg. Men ta kontakt med leietaker i god tid for å være sikker på at leietaker husker på at leiekontrakten er i ferd med å løpe ut. Gjør en avtale om det praktiske med hensyn til tilbakelevering.

Siste dag i måneden

En tidsbestemt avtale skal opphøre på den datoen som står i kontrakten.



Det er strenge krav til begrunnelse i tillegg til formkrav hvis du skal si opp leietakeren din.

Det kan være hvilken som helst dato i måneden. Men hvis leieforholdet sies opp av en av partene, er hovedregelen etter husleieloven at oppsigelsestiden går til den siste dagen i måneden, «til opphør ved utløpet av en kalendermåned». Dette gjelder uavhengig av hvilken dato leieforholdet startet.

Ansvarlig til siste dag av leieforholdet

Leietaker er forpliktet til å betale husleie ut hele kontraktstiden i en tidsbestemt kontrakt, og ut oppsigelsestiden der det gjelder en oppsigelig kontrakt.

Tilsvarende er leietaker i sin rett til å beholde nøkkelen og sin eksklusive disposisjonsrett over leiligheten til den siste dagen i leieforholdet. Dersom leietaker ikke flytter ut til avtalt tid, blir han eller hun ansvarlig for husleiebetaling frem til og med tilbakeleveringsdagen. I tillegg kan erstatningskrav av forskjellig art bli aktuelt ved forsinket tilbakelevering.

Dersom leietaker ikke flytter når tiden er ute

Vær oppmerksom dersom leietaker blir boende etter at kontraktstiden er utløpt. Pass på å sende flyttevarsel innen tre måneder etter kontraktens utløp dersom leietaker ikke har flyttet eller dere ikke har inngått ny avtale. Hvis leietaker blir boende mer enn tre

måneder uten at du har sendt flyttevarsel, regnes det som akseptert av deg at leieforholdet fortsetter, og da er det gått over til å bli et tidsbestemt leieforhold. Ta kontakt om du trenger skjema til dette – her er det formkrav!

Misfornøyd med leilighetens tilstand?

Den dagen boligen tilbakeleveres, skal du som hovedregel gå gjennom leiligheten sammen med leietaker. Har leietaker skadet leiligheten eller ikke vasket ut skikkelig, og dere er enige om dette, skriv det ned og få leietakers signatur. Hvis leietaker ikke er der når du går gjennom leiligheten, ta bilder av det du mener er skader og mangler, og send et skriftlig krav/ «reklamasjon» til leietaker. Dette må du gjøre så snart som mulig og senest innen 14 dager.

Utflyttingsprotokoll?

Dere kan gjerne notere ting dere er enige om at for eksempel er skadet, og så signerer begge på en protokoll til

slutt. Det kan være et skjema med avkryssing og notatfelt, eller bare et vanlig papir. Men det kan være fordeler og ulemper med en slik protokoll. Vær oppmerksom på at har du først godtatt leilighetens stand da dere gikk sammen gjennom, er det svært vanskelig å komme i ettertid med feil du måtte finne senere.

Dokumentasjon og reklamasjon

Om dere ikke blir enige om oppgjør etter tilbakelevering, kan du gå videre med ditt krav mot leietaker. Da er det helt avgjørende at du kan dokumentere kravet ditt og at du har reklamert i tide – i praksis betyr at det ikke skal gå mer enn 14 dager fra du fikk nøkler og leiligheten tilbakelevert. Blir det en tvist i ettertid, og du ikke kan dokumentere manglene eller du har reklamert for sent, er det nesten umulig å vinne frem. Reklamasjon som kommer senere enn 14 dager, kan føre til at kravet tapes – selv om det ellers er berettiget. •

HUSK PÅ DETTE NÅR DU SKAL LEIE UT PÅ NYTT

- Ta godt med bilder av leilighetens stand ved innflytting
- Sjekk leietakers referanser før du inngår avtale
- Sjekk reglene for varighet og inngå lovlig tidsbestemt avtale
- Depositum og første leie på plass før leietaker får nøkler



VARMEPUMPESALGET FALLER – POLITISKE SIGNALER SKAPER USIKKERHET

Varmepumpesalget gikk ned 14,1 % første kvartal sammenlignet med fjoråret. Dette er ikke overraskende etter en vinter med lave strømpriser og forslag om Norgespris fra 1. oktober 2025.

Dette melder Norsk Varmepumpeforening (Novap). Etterspørselen etter luft-til-luft-varmepumper er fortsatt på et høyt nivå i Norge, men historien har vist en svært sterk kobling mellom salg av varmepumper og strømpris. Strømsstøtten har redusert strømprisen for forbrukere ytterligere. Salget av luft-til-luft-varmepumper for boliger gikk ned første kvartal, mens etterspørselen har økt i næringsbygg. Næringslivet får som kjent ikke strømsstøtte.

Hvor viktig er strømprisen for salg av varmepumper?

Det er flere ting enn strømpris som påvirker

salget av varmepumper, men det er ingen tvil om at strømpris spiller en viktig rolle for mange husholdninger. Boligrente og dagens politiske uro er, sammen med Enovastøtte, viktig for etterspørselen etter luft-til-vann- og væske-til-vann-varmepumper. Selv om luft-til-luft-varmepumper fortsatt vil være svært lønnsomme for mange også etter innføring av Norgespris, er risikoen at noen kunder setter seg på gjerdet når de politiske signalene er forvirrende og uklare, mener Novap.

Nå blir det opp til varmepumpebransjen å synliggjøre at luft-til-luft-varmepumper fortsatt er lønn-



Det har vært nedgang i varmepumpesalget i første kvartal i år, sammenlignet med i fjor. (Ill. foto: iStock.com).

somme, men det blir krevende å opprettholde samme volum fra boligsegmentet hvis Norgespris innføres. Utskiftingsmarkedet blir nå større år for år, og

erfaringsmessig vil de fleste bytte ut en utrangert luft-til-luft-varmepumpe med en ny, skriver Novap.

Kilde: Novap

NY RAPPORT OM HINDRINGER FOR BOLIGBYGGING

Å få regulert tomter til boligformål tar mye tid og ressurser hos både kommuner og boligutviklere. Lange prosesser og detaljerte kommunale planer kan også svekke konkurransen blant boligutviklere, viser ny rapport.

– Unødvendig kompliserte prosesser gjør at vi ikke får bygget de boligene vi trenger. Vi trenger ny kunnskap for å styrke innsatsen for effektive plan- og byggesaksprosesser, sier kommunal- og distriktsminister Kjersti Stenseng.

På oppdrag for Kommunal- og distriktsdepartementet har Oslo Economics innhentet kunnskap om omfang og årsaker til at boligtomter ikke blir benyttet.

Rapporten trekker blant annet fram følgende utfordringer i boligbyggingen:

- Prosjekter er blitt mer kompliserte på grunn av mer bygging i tettbygde områder
- Kommunale planer har blitt mer detaljerte
- En del private planforslag er i strid med overordnet plan



Å få regulert tomter til boligformål tar mye tid og ressurser hos både kommuner og boligutviklere. (Ill. foto: Helene Aarnes).

Mer kompliserte prosesser kan føre til at boligutviklere som eier mange tomter er bedre stilt enn mindre boligutviklere. Det kan på lang sikt føre til svakere konkurranse og redusere kommunens kontroll over egen byutvikling, ifølge rapporten.

Mer forutsigbarhet og dialog mellom kommunen og utbygger blir framhevet som viktig for å få bedre prosesser. Departementet

fikk også nylig en rapport om tidsbruk i plansaker.

– Vi har nå fått to viktige rapporter. I tillegg har jeg fått mange gode innspill gjennom møter med kommuner, byggenæringen og arbeidstakersiden. Dette hjelper oss i det videre arbeidet med å bli mer effektive i å øke boligbyggingen framover, sier Stenseng.

Kilde: kommunal- og distriktsdepartementet

STEMMER DU MED BOLIGHJERTET?

Er høy skatt på sekundærboliger en særlig god ide? Hvorfor er bokostnadene så høye for boligeiere og leietakere? Er utskifting av halvgamle vinduer god energipolitikk? Er det bra at gamle skal bo hjemme til de dør?

TEKST: ANNIKEN MOSBY - POST@HUSEIERFORBUNDET.NO

Dette er blant de spørsmålene boligeiere kan gå og lure på. Og når vi er vel tilbake fra sommerferien og i gang med hverdagen, blir det stortingsvalg 8. september. Norges Huseierforbund har i vedtektene at formålet vårt er «å ivareta boligeieres interesser på et partipolitisk nøytralt grunnlag». Vi kommer ikke til å foreslå hvilket parti du skal stemme på til høsten. Men la oss løfte noen problemstillinger som i høyeste grad er boligpolitiske, og så blir det opp til deg hva som er det viktigste for akkurat deg 8. september.

Dyrt å være boligeier

Mange boligeiere opplever nå en markant forverring i sin økonomiske situasjon. Økte kommunale avgifter på vann, avløp, renovasjon og eiendom fører til høyere faste kostnader, mens formuesskatt og eiendomsskatt legger ytterligere press på økonomien – særlig for boligeiere i områder med høye boligverdier.

Samtidig har strømprisene vært rekordhøye, spesielt i Sør-Norge. Renten har steget kraftig etter mange

år med historisk lave nivåer, og mange merker de økte lånekostnadene på kroppen. Bankene tjener gode penger både på dyre boligsalg, at senket egenandelskrav i utlånsforskriften gir flere kjøpere og ikke minst på høye renter.

Utleieboliger

forsvinner fra utleiemarkedet

Når dette kombineres med generell prisvekst på mat, drivstoff og tjenester, sitter mange igjen med mindre til overs hver måned. For boligeiere med stram



Daglig leder i Norges Huseierforbund, Anniken Mosby. (Foto: Norges Huseierforbund).

La oss løfte noen problemstillinger som i høyeste grad er boligpolitiske, og så blir det opp til deg hva som er det viktigste for akkurat deg 8. september

FORMÅLET VÅRT

Norges Huseierforbunds formål er å ivareta boligeieres interesser på et partipolitisk nøytralt grunnlag.



økonomi blir det vanskeligere å håndtere uforutsette utgifter eller planlegge for fremtiden. Summen av disse endringene gjør det klart at boligpolitikken nå må ta høyde for boligeiernes økende økonomiske sårbarhet.

Skattlegging av sekundærboliger er i høyeste grad politisk. Har du utleie, av stort eller lite omfang, kan det være vanskelig å oppnå en rimelig avanse. Resultatet av dette kan bli at utleieboliger selges og forsvinner fra utleiemarkedet. Og da kan det bli større press på et allerede presset utleiemarkedet.

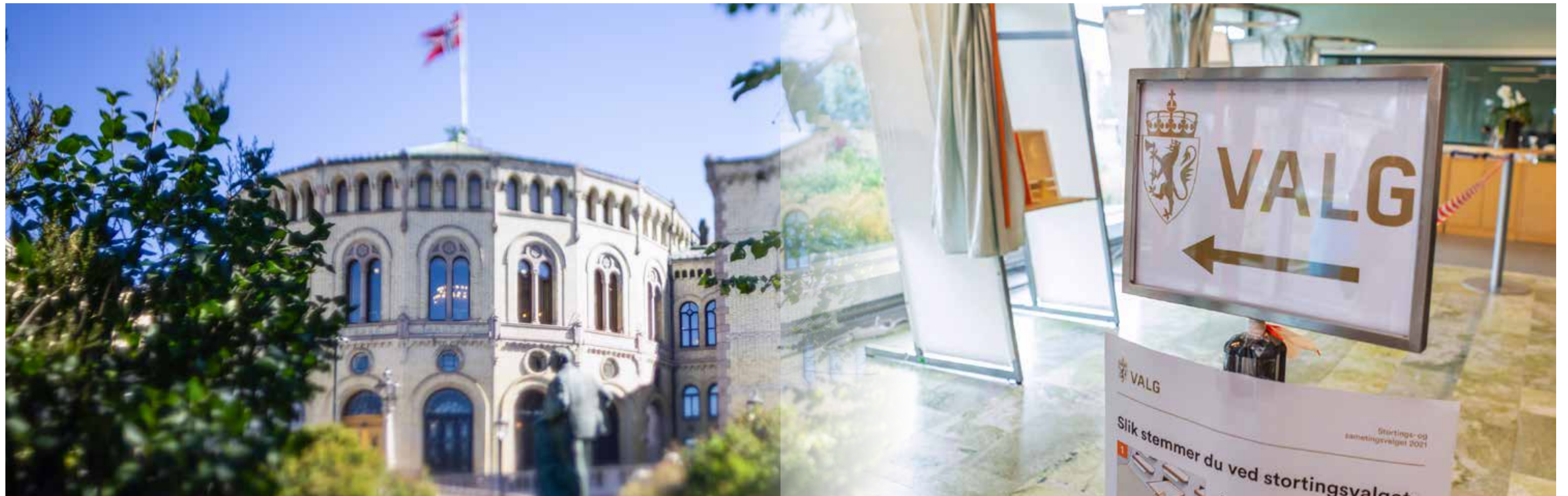
Om forslaget til ny husleielov

Forslaget til ny husleielov er noe vi har tatt opp mange ganger, både i høringsvar og andre steder. Av de forslagene

fra Husleielovutvalget vi har vært mest kritiske til er forslaget om å øke varigheten på de vanlige leiekontraktene fra tre til fem år. Vi er også imot at det skal innføres en rett for leietaker til ensidig å forlenge en tidsbestemt leieavtale. Vi synes heller ikke det er en god ide å fjerne muligheten for «bindingstid» i kontrakter.

I syv av ti leieforhold er det private personer som er utleiende. Beskyttelse av leietakere er bra, men hvis det oppleves av private utleiende som for risikabelt å leie ut, vil utleieboliger bli borte.

Den foreslåtte nye loven er lagt på vent til etter stortingsvalget i 2025. Kanskje skjønte Arbeiderpartiet at lovforslaget er for sidetungt i leietakers favør til at det er lurt å legge den frem før et valg?



Hvert 4. år er det Stortingsvalg i Norge. I år skjer valget mandag 8. september. (Foto: Peter Mydske/Stortinget)

Husk å bruk stemmen din. (Foto: Valgdirektoratet.no)

Så gjenstår det å se om dette blir fulgt opp etter valget. Eller kommer lovutkastet til å bli lagt i en skuff og nåværende lov beholdes?

Bedre utnyttelse av de boligene som allerede finnes?

Eldre mennesker skal bo hjemme så lenge som mulig og eventuelt få hjelp hjemme om det trengs, det er «opplest og vedtatt», jf Eldrereformen fra 2023. Bare de aller eldste og sykeste får plass på sykehjem. Og det er mange gode grunner til at det er slik, blant annet er det billigere for det offentlige og for mange er det selvsagt en trygg og god løsning.

Men er det god boligpolitikk? Eldre par eller enslige bor kanskje i ene-boliger hvor de bare bruker noen få av rommene, og hvor vedlikeholdet kanskje forsømmes. Eller de bor årevis på sykehjem mens boligen står tom. Jeg har ikke til hensikt å gi eldre dårlig samvittighet for å bli boende i sitt hjem, men kunne det vært gitt noen politiske insentiver til en bedre utnyttelse av eksisterende boligmasse? Særlig i pressområdene er det viktig at det «bor folk i husan».

Korttidsutleie

Korttidsutleie kan være bra for de reisende og for den enkeltes økonomi, men kan være dårlig for bomiljøet og kan også være noe som tar bort boliger fra det ordinære utleiemarkedet. I sentrale strøk kan det få den konsekvens at det blir større press på det ordinære boligmarkedet. Når boliger brukes til korttidsutleie, blir det færre utleieboliger til studenter og andre leiesøkere, og færre tilgjengelig for dem som ønsker å kjøpe og bo selv.

Dokumentavgift

Ved tinglysing av eierskifte må det betales 2,5 prosent i dokumentavgift av eiendommens verdi. Dette kan være et annet moment når det gjelder god boligutnyttelse. Dokumentavgift kan stå i veien for fornuftige overføringer. Mange foreldre ønsker å overføre bolig eller hytte til barna mens de lever – for å lette vedlikehold eller selv flytte til en enklere bolig. Gjør de det mens de lever, må det betales kanskje flere hundre tusen i avgift. Venter man til dødsfall, slipper man avgiften.

Også samboere rammes: Dersom én ønsker å kjøpe seg inn i den andres bolig, kan dokumentavgiften bli et økonomisk hinder. Gifter man seg, slipper man avgiften. Er det rimelig

at avgifter skal påvirke valg av samlivsform?

Dokumentavgiften rammer dessuten særlig unge og førstegangskjøpere som flytter oftere enn eldre. I praksis blir det en «flytteavgift» som svekker mobiliteten i boligmarkedet.

I Danmark er avgiften 0,6 prosent, på Island 0,8 prosent. Men så langt vi vet, er det ingen partier som har satt dette på dagsorden i Norge. Vi foreslår å se til våre naboland og redusere satsen også her.

For få nye boliger

Høye byggekostnader og lite forutsigbarhet for utbyggere har også bidratt til mangel på boliger, noe som igjen selvsagt medvirker til høyere priser på de boligene som allerede finnes. Mange steder er det også langdryge kommunale planarbeider og lang saksbehandling for den utbygger, som gjør at det går sakte med nybygging.

Strømsøtteordning

Strømsøtteordningen har vært viktig for mange husholdninger, men det er grunn til å stille kritiske spørsmål ved hvordan den er utformet. I dag gis støtten som en prosentandel av strømprisen over et visst nivå – uavhengig av hvor mye strøm som brukes. Det betyr at jo mer strøm du bruker, jo mer støtte får du. Dette gir liten motivasjon til å redusere forbruket.

Det er vanskelig å forstå hvorfor det ikke heller gis et støttebeløp for et grunnforbruk. En slik modell ville kommet dem med små boliger, lavt forbruk og dårlig økonomi til gode. Samtidig kunne den fortsatt gi noe støtte til dem med større boliger – uten å subsidiere høyt og mindre nødvendig forbruk som oppvarmete oppkjørsler og svømmebasseng.

Når vi bruker mer strøm enn nødvendig, øker etterspørselen, og prisene presses opp – ikke bare for oss, men også for våre naboland. En smartere ordning kunne dempet forbruket og gjort strømregningen mer rettferdig. Støtte til boligeiere til energieffektivisering, kunne også vært et middel for å redusere forbruket.

INNSPILL?

Hvilke boligpolitiske saker er viktig for DEG? Har du innspill, er du velkommen til å kontakte oss på post@huseierforbundet.no

Og mere til...

Det er også flere temaer som passer i en artikkel om boligpolitikk, men temaer vi heller får komme tilbake til ved en senere anledning, kan være:

- Bør utsatte kommuner åpne for begrensninger i korttidsutleie?
- Hvorfor har vi fått et arkitekturopprør? Har for eksempel utbyggere for frie tøyler i utforming av nye bygg med for lite vekt på overordnet estetikk og planer?
- EUs bygningsenergidirektiv fra 2018 skal tas inn i EØS-avtalen. Hvilken betydning får dette egentlig for oss i Norge?
- Energieffektivisering er lurt for både private og offentlige, men er insentivene gode nok og hva er de viktigste virkemidlene?
- Kan og bør stat og kommune i større grad styre og begrense utbygging av nye hyttefelt, og heller støtte oppunder mer bruk av de hytter som allerede finnes?
- Hvor rettferdig er det egentlig å ha eiendomsskatt, og hvorfor varierer eiendomsskatten så mye fra kommune til kommune?

Bolig angår oss alle, og handler om hverdagsøkonomi, rettferdighet, fordeling, miljø og trygghet – og det påvirker både eiere, leietakere, unge, eldre og familier. Vi vil følge det politiske ordsiftet i valgkampen.

Vi kan ikke svare på hvilket parti du bør stemme på, men forsøke å synliggjøre hvilke spørsmål og prioriteringer du kan ha i bakhodet når du går til urnene. For kanskje er det nettopp hvordan de ulike partiene vil møte utfordringene i boligpolitikken, som avgjør hvor du setter ditt kryss. •

Godt valg!



E-POSTADRESSE:

Kjære medlemmer

Vi ønsker å forbedre kommunikasjonen vår og vil gjerne ha din hjelp!

Vi ber alle medlemmer om å sende inn sin e-postadresse slik at vi kan holde deg oppdatert om nyheter, arrangementer og viktig informasjon.

Vennligst send din e-postadresse til post@huseierforbundet.no.

Ved å gjøre dette vil du sørge for at du ikke går glipp av noe viktig! Takk for hjelpen!

TRYG FORSIKRING:

Bruk medlemsfordelen hos Tryg Forsikring – spar medlemskontingenten

Husk at hvis du som medlem i Norges Huseierforbund samler dine forsikringer hos Tryg forsikring, vil du få 25 prosent rabatt på forsikringene. For mange av våre medlemmer vil besparelsen som følge av rabatten være betydelig høyere enn medlemskontingenten hos oss. Du vil i også få rask og god hjelp når du trenger det, i tillegg til flere fordeler som du kan få vite mer om ved å ringe prioritert nummer hos Tryg: 55 17 26 69.



Foto: Tryg Forsikring

25 prosent rabatt på forsikringene

ELEKTRONISK MEDLEM:

Bli elektronisk medlem

Send e-post til post@huseierforbundet.no hvis du ønsker å motta faktura og blad digitalt.

Du sparer 100 kr på medlemsavgiften og sammen sparer vi miljøet for papir.

BERGEN HUSEIERFORENING – DIN LOKALE HUSEIERFORENING

I 2024 ble Bergen Huseierforening en lokalavdeling i Norges Huseierforbund. Vi har mange felles interesser og oppgaver, og driften blir mer rasjonell når vi slipper å gjøre det administrative dobbelt opp. Bergen Huseierforening har fortsatt kontoret på Minde og mulighet for advokatkonsultasjon for medlemmene etter avtale. Vi er nå tre jurister du møter på telefon og som besvarer medlemshenvendelser per epost.

Som du ser har vi også gått over til felles medlemsblad med Norges Huseierforbund, men her på midtsidene finner du oversikten over våre lokale samarbeidspartnere og annet stoff som gjelder Bergen og Vestland.

Medlemmer er alltid velkommen til å ta kontakt!

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

Her er gjengen som er på jobb for medlemmene i Bergen Huseierforening:
Rebin Tahir (jurist), Helene Aarnes (redaktør), Anniken Mosby (daglig leder) og Ole Christian Juriks (jurist).

Har vi eposten din?

Hvis du ikke får nyhetsbrevet vårt, eller hvis du får kontingentfaktura i postkassen, så tyder det på at vi ikke har riktig epost til deg. Send oss gjerne eposten din til info@huseierforening.no 😊 Takk.

FRA MINDEMYREN TIL MINDEBYEN?

Bybanens linje 2 glir gjennom landskapet. Det klukker fint fra vannet i kanalen som renner forsiktig gjennom området. De blå-lilla blomstene langs kanten av kanalen blir et nydelig syn ut over våren og sommeren.

TEKST: ANNIKEN MOSBY – POST@HUSEIERFORBUNDET.NO

Og i tillegg finner vi kontorene til Bergen Huseierforening og Norges Huseierforbund sentralt plassert i Kanalveien. Mye er altså bra. Men hva skjer ellers på Mindemyren for tiden? Hvorfor later det til å stå stille med utbyggingen?

Bolig og næring

Bybanetraséen mellom Kaigaten og Fyllingsdalen åpnet i 2022, og sykkel tunnelen mellom Mindemyren og Fyllingsdalen i 2023. Begge deler vellykkede grep. Områdereguleringsplanen for Mindemyren er ellers delt inn i 25 delområder, og i 18 av disse er det pågående planer nå i 2025.

Bergensmeieriet

I følge prosjektselger Silje Maurangnes hos OBOS, er reguleringen i skrivende stund ikke godkjent. Men OBOS har ennå håp om å innfri målet om å få 650 boliger godkjent i området til det gamle Bergensmeieriet, og deretter få dem lagt ut til salg til høsten, og med innflytting i 2027. OBOS har bare boligdelen av området, men ikke næringsdelene med blant annet planlagte spisesteder og butikker.

Høy standard ved Solheimsvannet

Det kommer nye Pluss-boliger og serviceområde ved Solheimsvannet, og som del av utbyggingen kommer det nytt parkområde og barnehage. Plusskonseptet fra Selvaag Bolig tilbyr leiligheter med høy standard. I tilknytning til leilighetene blir det også et betjent serviceområde med egen lounge med kaffebar, trimrom, gjesterom, møterom, selskapslokale med storkjøkken og betjent resepsjon. Første del av innflyttingene er planlagt til slutten av 2026.

Bobilparkering også i år

Sommeren 2024 tok det ikke lang tid før «halve» Norges og Europas bobiler fant veien til det gratis smutthullet på



Mindemyren strekker seg fra Kristianborgvannet i sør til Fabrikkveien i nord. Det er ikke lenger noen myr, men et postindustrielt areal som har vært dominert av store aktører som jernbanens godsterminal, Posten, NRK og Tine.

Hva skjer på Mindemyren for tiden? (Foto: Anniken Mosby).

den store tomme plassen på Mindemyren. Området eies av Bane Nor, og etter en sommer med gratis-parkering ble området stengt.

I år har Bergen kommune ved Bymiljøetaten søkt om å leie området for i fjor ble brukt til «fricamping». Etter planen skal det denne sommeren gis plass til snaue 40 betalte bobilplasser, og i år

også med tømme stasjon, avfallshåndtering og strøm til samtlige plasser. Området er ikke varig regulert for parkering, men da det drøyer med utvikling og regulering har Bymiljøetaten søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for 10 år. I skrivende stund venter Bymiljøetaten på godkjenning av sommerens bobilparkering på Mindemyren.

BERGENS MUSEUM 200 ÅR

Bergens Museum ble etablert av Wilhelm F. C. Christie i 1825. Deretter tok det 40 år før det permanente museet sto ferdig på Rakkerhaugen, byens tidligere rettersted for offentlige henrettelser. I kommunale arkiver finner vi lite dokumentasjon fra de første årene, for byens administrasjon medvirket ikke til opprettelsen av museet. Byens formuende og bemidlede herrer sørget for museets kapital i startfasen. På 1850-tallet begynte ideen om en ny museumsbygning å melde seg, og da ble også Bergen kommune involvert. I 1853 vedtok bystyret at 2000 spesidaler av brennevinsavgiften skulle gå til den nye museumsbygningen. Inntektene fra brennevinsavgiftene ble den gang benyttet til veldedige og allmenntilgittige formål.

I 2015 startet Statsbygg det møysommelige arbeidet med å gjenreise museet til fordums stolthet. Museet ble gjenåpnet i 2019, og nå med en ny universitetsaula og museumskafe, museumsbutikk, nye trapper, heiser, ramper og romløsninger.

Kilde: Bergen kommune



Parken utenfor Bergens Museum på Nygårdshøyden er en av byens vakre oaser.

(Alle foto: Anniken Mosby)

MEDLEMSMØTE OM OVERFØRING AV EIENDOM TIL NESTE GENERASJON



14. mai samlet vi fullt hus med medlemmer som går i tanker om å overføre eiendom til neste generasjon. Ettermiddagsmøtet ble holdt hos vår samarbeidspartner Advokatfirma Stiegler og det var advokat Jon Håkon Hegdahl ga nyttige råd om viktige ting å tenke gjennom hvis man har tenkt på å overføre familiens eiendommer.

Advokat Jon Håkon Hegdahl forklarte medlemmer om fordeler og farer ved å overføre eiendom til neste generasjon mens du lever.

ARKITEKTUR-VEILEDER PÅ VEI

For å ivareta Bergens særpreg og legge større vekt på kulturhistorisk og stedstilpasset arkitektur, har Byrådet bestilt veilederen, som skal utarbeides av Plan- og bygningsetaten (ved Byarkitekten) og Byantikvaren.

Målet er at ny byutvikling har høyere arkitektonisk kvalitet og god tilpasning til kulturmiljøet. Veilederen skal bidra til gode estetiske vurderinger i arkitektur og byutvikling, og fungere som et verktøy for utbyggere, rådgivere og kommunen. Arbeidet skal etter planen være ferdig i løpet av 2025.

Arbeidet fikk en kickstart med et seminar 10. april, hvor blant annet byråd for byutvikling, byantikvar, byarkitekt og etatsdirektør i Plan- og bygningsetaten var til stede med innlegg og diskusjoner.

STADIG FÆRRE BOLIGER AKTUELLE FOR FØRSTEHJEMSKJØPERE

Samfunnsøkonomisk Analyse har på vegne av NBBL analysert i underkant av en million boligsalg i 51 kommuner i perioden 2003 – 2024 og beregnet kjøpekraften for typiske førstehjemkjøpere. Indeksen er basert på kunnskap om førstehjemkjøpere og faktorer som inntekt, rente, boliglansregler, praksis for rentepåslag og avdragsfrihet, og utgifter til øvrig gjeld og kostnader.

Tallene fra Bergen viser at andelen boliger en typisk førstehjemkjøper har råd til, har falt fra 32 prosent i 2010 til 14,6 prosent i 2024. Fra 2023 til 2024 var det en nedgang fra 18,8 prosent til 14,6 prosent. Det siste året har høyere inntekter trukket opp, mens økte renter og boligpriser har trukket ned.

Kilde: nbbl.no

I Bergen har førstehjemskjøperne råd til under 15 prosent av boligene.



BERGEN HUSEIERFORENING SAMARBEIDSPARTNERE

For flere detaljer og fullstendig oversikt over tilbudene fra våre samarbeidspartnere, se huseierforening.no/samarbeidspartnere



ABM Taksering
Takst, verdivurdering, skadetaksering, tilstandsrapport mm
10 % rabatt.
Kontakt
tommy@abmtaksering.no

Stiegler

Advokatfirma Stiegler
Bistår i alle typer eiendomssaker
Gratis konsultasjon.
Kontakt
Bergen huseierforening



Andy Byggservice
Tømrer- og malerarbeid, flise- og murearbeid og maling.
10 % rabatt på materialer.
Kontakt
andybyggservice@gmail.com



CityMaid
Husvask, husarbeid, flyttevask, periodisk vask, fast vask og seniorservice
Rabatt kr 350 på første vask.
Kontakt
bergen@citymaid.no



Fjordkraft
Medlemsfordel på strøm for privatmedlemmer og bedrift
Les mer
på fjordkraft.no/huseierforening



Hele Ruter A/S
Glassmester- og rammeverksted, reparasjoner og nytt. 10 % rabatt.
Kontakt
helrute@broadpark.no



Kvasseheim Elektro
Store og små elektriske installasjoner
20 % rabatt på elektrisk materiell.
Kontakt
post@kvasseheim-elektro.no

modena

Modena Fliser (Åsane)
Fliser, naturstein, vvs, badermøbler, ovner, peiser mm
15-25% rabatt av ordinære priser.
Kontakt
55 53 94 00



Modum
Brannsikring, rømningsveier, brannvarsling, slukkemidler mm. Gratis befaring og 30% rabatt på brannstiger.
Kontakt
post@modumbergen.no



Murmester Hilleren
Alt i mur, puss, skifer, flisarbeid, ovn, pipe, baderom og totalrehab. 10% på materialer.
Kontakt
thomas@murmesterhilleren.no



Pelias
Radonmåling – skadedyrkontroll og –bekjempelse, hussopp, muggsopp
10 % rabatt.
Kontakt
post@pelias.no



Ragn-Sells
All type avfallshåndtering og containerleie
10 % rabatt på containerleie.
Kontakt
22 800 800 eller se ragnsells.no



Taktekker Frantzen
Taktekking og blikkenslageroppdrag på alle typer tak
Gratis befaring og 10 % på materialer.
Kontakt
post@taktekker-frantzen.no



Tryg forsikring
Forsikringer med inntil 25 prosent medlemsrabatt
Kontakt
prioritert nummer 55 17 26 69 eller se tryg.no



VB-Gruppen
Rørleggertjenester
15% rabatt på veiledende priser.
Kontakt
din lokale VB-forhandler.

VÅRE-SAMARBEIDSPARTNERE

GAME OVER FOR BORETTSLAGSMODELLEN?

Borettslagsmodellen, som åpner for at eiere av boligbygg kan omgjøre byggene til borettslag før salg for å unngå skatt, har fått mye oppmerksomhet det siste året. Norges Huseierforbund har tidligere skrevet om denne praksisen i medlemsbladet.

KRONIKK: OLE CHRISTIAN JURIKS – POST@HUSEIERFORBUNDET.NO



Ole Christian Juriks: Norges Huseierforbund synes det er uheldig at mange boliger forsvinner fra leiemarkedet. (Foto: Helene Aarnes).

Da påpekte vi at det er uheldig at boliger forsvinner fra leiemarkedet og at store verdier holdes utenfor beskatning. Det kan gå på bekostning av folks tillitt til skattesystemet.

Vil tette smutthullet

Regjeringen tar nå grep for å tette dette skattesmutthullet. Finansminister Jens Stoltenberg har på Stortinget uttalt at «Disse tilpasningene er uønskede».

Det er enn så lenge ikke foreslått noen konkrete tiltak for å komme borettslagsmodellen til livs. Dette til tross for at det er en politisk enighet om at noe bør gjøres.

I forbindelse med finanskomiteens behandling av skatte- og avgifts- endringer i revidert nasjonalbudsjett

for 2020 ble det drøftet hvorvidt omgåelsesregelen bør ramme slike disposisjoner. Da ble det blant annet uttalt av flertallet «at man i det videre må følge tett med på utviklingen av praksis», og videre at de «legger til grunn at regjeringen legger frem for Stortinget eventuelle spesialregler hvis behovet oppstår.»

Tidligere endringer i borettslagsloven

Det er for så vidt ikke noe nytt i at borettslag har blitt benyttet til skattemessig tilpasning. Det ble i 2010 gjort innskrenkninger i fritaksmodellen hva gjelder gevinst eller tap ved realisasjon av eierandel i borettslag.

Utfordringen med borettslagsmodellen er at den baserer seg på at borettslaget tar opp lån i et morselskap, som senere

betales tilbake ved realisasjon av andelene. En begrensning av slikt lån-opptak vil kunne ha uheldige virkninger.

Må holde tungen rett i munnen

Norges Huseierforbund synes derfor at det er fornuftig at departementet tar seg god tid til å utrede spørsmålet grundig før de kommer med forslag om en eventuell lovendring. Borettslagsmodellen benyttes også av boligutviklere og det er uheldig om en endring vil ramme boligbygging.

Vi ser det som positivt at politikerne er på ballen og håper de finner en løsning som treffer godt. I mellomtiden kan det være fornuftig for de med bygårder med stor latent skattegevinst å benytte sjansen til å omgjøre boligene til borettslag før det er for sent.

SKREKKTALL FOR TYVERIER FRA BOLIGER OG HYTTER

Tryg Forsikring melder at antallet tyverier i boliger og hytter nådde et historisk toppunkt i 2024. For første gang passerte antall innmeldte tyverier fra boliger og fritidsboliger 40.000 i løpet av ett år.

— Dette er en bekymringsfull utvikling, og vi opplever at tyvene blir stadig mer profesjonelle, noe som gjør det mer utfordrende å beskytte seg enn før. Mange av tyveriene mistenkes å være utført av organiserte kriminelle nettverk, sier kommunikasjonsrådgiver Torbjørn Brandeggen i Tryg Forsikring.

Siden 2017 har antallet tyverier økt med 50 prosent.

– Gavepakke for tyvene

Også forsikringsselskapet Fremtind merker at kundene melder om flere innbrudd nå enn før pandemien. Hyttetyvene liker alt fra dyre klokker til alkohol.

– Vi ser at alt for mange har dyre gjenstander liggende

fremme på hytta. Dette blir som en gavepakke for tyvene. Sørg heller for å ta med deg, eller låse bort, tingene før du drar. Det som er attraktivt for tyvene, er typisk alkohol, jaktvåpen, sportsutstyr eller verktøy. Husk også å sikre gjenstander i boder og uthus, sier skadeforebygger Therese Hofstad-Nielsen i Fremtind.

Noen tar seg ekstra godt til rette

– Det varierer i hvor god tid tyvene tar seg. Ligger hytta helt for seg selv, hender det at kunder opplever at nesten alt av verdier er stjålet eller at tyvene faktisk har overnattet noen dager, sier Hofstad-Nielsen.

Kilde: nettavisen.no



2024 var et toppår for tyverier fra boliger og fritidsboliger.

(Ill. foto: Helene Aarnes)

FÅR EKSPROPRIERE 100 KVM AV NABOENS TOMT FOR Å SLIPPE Å RYGGE

Det er oftest staten som eksproprierer til vei, men også private kan etter omstendighetene tvinge naboen til å selge tomt. Nå har Høyesterett gitt en mann medhold i at han må få ny innkjørsel til huset sitt.

Den aktuelle boligen ble skilt ut fra en større eiendom i Askøy utenfor Bergen på 60-tallet. Tilgangen til eiendommen er til dels svært bratt, og har en vanskelig adkomst. Den siste stikkveien inn til boligen er så smal at man ikke får snudd. Det må derfor rygges inn eller ut.

Utvide adkomstveien

Eierne til den utskilte eiendommen har ønsket å utvide adkomstveien, for å unngå den vanskelige kjøringen. Da trenger de imidlertid å kjøpe 100 kvadratmeter av naboens tomt. Det har ikke naboen vært interessert i. Nå har Høyesterett kommet til

at vegloven § 53 gir jordskifteretten rett til å tvinge en grunneier til å avstå grunn til privat vei, dersom inngrepet «vil vere meir til gagn enn skade».

Høyesterett stiller seg bak lagmannsrettens vurdering, som i høst skrev at «det er i samfunnet si interesse at bustadeigedomar har tilkomst som er trygg, og samstundes ikkje skapar unødvendige konflikstar i nabolag». Lagmannsretten kalte videre så dårlig vei til en helårsbolig «utenleg», og pekte på at å «måtta rygga inn eller ut av ein slik smal passasje som denne

sidevegen, representerer ein unødvendig usikker tilkomst-løsning».

Høyesterett oppsummerte slik:

«Det er et vilkår for ekspropriasjon etter vegloven § 53 at ekspropriasjonsformålet – vegbehov – veier tyngre enn interessene som taler imot inngrepet. Vegbehov kan blant annet begrunnes i hensynet til en hensiktsmessig trafikkavvikling og trygg ferdsel, og at eiendommer i nødvendig utstrekning har tjenlig, tidsmessig atkomst.»

De 25 000 kronene grunn-eieren får som vederlag for



Mann har fått medhold i å ekspropriere naboens tomt for å få ny innkjørsel.

å avgi de aktuelle kvadratmeterne kan komme godt med, siden han dømmes til å dekke naboens sakskostnader på nærmere 900 000 kroner for Høyesterett.

Kilde: Rett24

(Ill. ai/gemini/google)

TRYGS BESTE REISEFORSIKRING: DETTE DEKKER PREMIUM

Uhell skjer – også på ferie. Et brukket bein, mistet bagasje eller akutt sykdom kan fort bli både stressende og dyrt. Reiseforsikring er en nødvendighet som gir deg trygghet og lar deg ha fokus på opplevelsene. Tryg tilbyr nå Premium reiseforsikring.

TEKST: HELENE AARNES – POST@HUSEIERFORBUNDET.NO

Premium reiseforsikring er Tryg sin mest omfattende reiseforsikring. Den gjelder hele året – fra du forlater eiendommen din– og dekker mer enn forsikringene Reise og Reise Ekstra. Vi har snakket med Alexandra Andersson, Produktansvarlig for reise i Tryg, som forklarer mer om Premium og hvorfor det er viktig å være godt forsikret.

medreisende – få tilgang til flyplass-lounge ved å registrere reisen på SmartDelay+. Dine medreisende trenger ikke ha Premium reiseforsikring.

– Lounge er blitt mer og mer populært på forsikringer i Norge. Mange setter pris på å kunne vente i komfort. Hvis flyplassen ikke har lounge, får du inntil



Produktansvarlig for reise i Tryg, Alexandra Andersson. (Foto: Tryg).

40 euro per person i kompensasjon, sier Andersson.

Dobbel forsikring?

Mange får reiseforsikring ved å betale minst 50 prosent av reisen med kredittkort. Flere kan derfor være dobbeltforsikret. Dette betyr likevel ikke at du får dobbelt erstatning ved

skade. En eventuell fordel er at hvis for eksempel forsikringen din ikke dekker hele den nye flybilletten du må kjøpe fordi du ikke rakk et fly ved forsinkelse, kan kredittkortet dekke det resterende.

– Premium er helårs og gjelder fra du forlater eiendommen din – også på korte turer uten overnatting. Den dekker hendelser som skjer når du gjør vanlige hverdagslige ting utenfor hjemmet og jobben din, i tillegg til på reise, langt flere situasjoner enn en korttidsforsikring fra et kredittkort, sier Andersson.

Dekker organiserte aktiviteter

Mange lurer på hva slags ferieaktiviteter som er dekket.

– Vanlige organiserte aktiviteter som fjellklatring og rafting er som regel dekket. Det som ikke er dekket, er for eksempel høydesyke og ekspedisjoner.

FORDELER MED HELÅRS REISEFORSIKRING:

Dekker både Norge og utlandet: Gjelder på ferie, hyttetur, festival eller helgetur – uansett hvor i verden.

- **Familiedekning:** Hele familien er dekket under én forsikring.
- **Kompensasjon ved sykdom:** Få erstatning for tapt ferie ved sykehusopphold eller hvis du må reise hjem tidligere.
- **Ulykkesdekning:** Engangsutbetaling ved varig skade etter ulykke – fra kr 300 000 opptil 750 000.
- **Bedre enn kredittkortforsikring:** Høyere erstatninger og dekning uavhengig av betalingsmåte.
- **Lengre reiser dekkes:** Gjelder hele året, også ved lengre utenlandsopphold.

Konklusjon:

Helårs reiseforsikring gir deg trygghet, bedre vilkår og færre bekymringer – hele året, uansett hvor og hvor ofte du reiser.

Kilde: Tryg Forsikring

Bygget på kundenes behov

– Vi spurte kundene våre hva de verdsetter mest i en reiseforsikring, og bygget Premium basert på svarene, sier Andersson.

Svarene på undersøkelsen viste tre områder som skilte seg ut: ID-tyveri, økt ulykkesdekning og lounge ved flyforsinkelse.

ID-tyveri – en voksende trussel

ID-tyveri kan være skremmende og vanskelig å rydde opp i. Flere opplever ID-tyveri på reise, og svindlerne blir stadig mer sofistikerte med AI og falske e-poster.

– Mange blir lurt av e-poster som ser ut som de kommer fra flyselskapet eller hotellet. Vårt råd er: Ikke trykk på lenker – ring selskapene direkte, sier Andersson.

Med Tryg ID, som er en del av Premium, får du profesjonell hjelp til å begrense og rette opp de økonomiske konsekvensene.

Økt ulykkesdekning

Premium inkluderer også ulykkesdekning på inntil 750 000 kroner, som gir utbetaling ved varig skade eller død etter ulykke – og dekker medisinsk oppfølging hvis det er en ulykke som påvirker deg i etterkant hjemme.

– I andre reiseforsikringer er dette et tilvalg, men i Premium er det inkludert, forklarer Andersson.

Lounge-tilgang ved forsinkelser

Hvis flyet ditt er mer enn én time forsinket, kan du – og opptil fire

Reiseforsikring er en nødvendighet som gir deg trygghet og lar deg ha fokus på opplevelsene. Tryg tilbyr nå: Premium reiseforsikring. (Foto: Tryg).



HVA DEKKER FORSIKRINGENE REISE, REISE EKSTRA OG REISE PREMIUM?

Forsikringen kan inneholde følgende dekninger:

- Vanlig reiseforsikring:
- Avbestilling av reise
- Forsinkelse i reiseruten
- Forsinket bagasje
- Reisegods og verdigjenstander
- Reisesyke
- Hjemtransport
- Reiseavbrudd
- Evakuering
- Privatansvar
- Rettshjelp

Reise Ekstra omfatter i tillegg:

- Tapt hotellovernatting, arrangement og leiebilavtale ved forsinkelse
- Uhellsdekning
- Egenandel leiebil

Reise Premium omfatter i tillegg:

- ID-tyveriforsikring
- Ulykke Premium

Valgfrie tillegg:

- Utvidet reisevarighet
- Ulykke/Ulykke Ekstra

Fullstendige vilkår for forsikringene finner du på **tryg.no**

Er du langt unna, anbefaler vi utvidet dekning, sier hun, og fortsetter:

– Hvis du har med guide som kan hjelpe deg i situasjoner der du trenger hjelp, bruker vi å si at dette skal vi dekke.

Sykdom og helsevurdering

– All akutt sykdom er dekket, men ved kroniske sykdommer må det vurderes om det er en uventet akutt forverring, forklarer Andersson.

Premium gjelder for reiser på inntil 70 dager – lengre reiser krever utvidet forsikring, en engangs reiseforsikring som forlenger din eksisterende forsikring. Er du usikker på helsetilstanden din før en reise, kontakt lege for å få råd.

Hva er det verste som kan skje?

– Blir du syk i USA uten forsikring, kan du ende opp med milliongjeld. Et ambulansfly koster fort flere millioner. Hvis du ikke har reiseforsikring, er det din regning, advarer Andersson.

Hun trekker frem at mange under-vurderer risikoen i Asia og andre områder utenfor EU, siden vi er vant til gratis helsetjeneste i Norge.

– I EU gjelder det europeiske helse-trygdekortet, men hjemtransport kan fortsatt bli dyrt. Uten reiseforsikring står du alene, sier hun.

Viktigheten av faglig støtte

Det viktigste med en god reiseforsikring, ifølge Andersson, er tryggheten:

– Hvis du blir syk i Singapore – hvem kontakter du? Med Premium får du tilgang til fagfolk, helsehjelp, og Tryg Alarm, som er tilgjengelig døgnet rundt. Vi har profesjonelle folk som hjelper deg gjennom prosessen. Det tenker jeg er kritisk viktig, sier Andersson.

Hun sier det også kan være viktig med hjelp hvis bagasje blir borte, eller fly blir forsinket. Det er likevel fagkompetansen du har med deg på reisen som kan hjelpe deg i situasjoner du ikke vet hva du skal gjøre, som er viktigst.

Reiseadvarsel og verdenssituasjonen

– Følg med på UDs reiseadvarsler. Det gjelder alle reiseforsikringer, ikke Premium spesielt. Har UD frarådet reise til et område før du bestilte, gjelder ikke forsikringen. Men hvis rådet kommer etter du har reist eller bestilt, er du dekket hvis du må evakuere eller avbestille, forteller Alexandra Andersson. •



Helårs reiseforsikring gir deg trygghet, bedre vilkår og færre bekymringer – hele året, uansett hvor og hvor ofte du reiser.

FEM TING DU ALLTID BØR HA I HÅNDBAGASJEN

Verdifulle eiendeler: Smykker, kontanter, elektronikk og andre verdigjenstander er ikke dekket hvis de pakkes i innsjekket bagasje.

Viktige dokumenter: Pass, visum og billetter må være lett tilgjengelig – tapte dokumenter gir store problemer under reisen og er ikke dekket hvis tapt i innsjekket bagasje.

Medisiner: Ha alltid medisiner og medisinsk utstyr i håndbagasjen.

Skjøre gjenstander: Glass, porselen og lignende kan lett knuse – og er ikke forsikret i innsjekket bagasje.

Klær og toalettsaker: Hvis bagasjen blir forsinket, er det greit å ha det viktigste lett tilgjengelig.

Tips:

Pakk smart i håndbagasjen for å unngå problemer – og sikre at reiseforsikringen gjelder.

Kilde: Tryg Forsikring

TRYGGHET I NABOLAGET – TRYG OG NATTERAVNENE MARKERER 30 ÅR

Som medlem i Norges Huseierforbund vet du hvor viktig det er med trygghet og trivsel i nærmiljøet.

I Tryg Forsikring jobber de ikke bare med å sikre hjem og eiendom – de er også opptatt av å bidra til trygge og gode lokalsamfunn.

I år markerer de 30 år med samarbeid med Natteravnene – frivillige voksne som er synlige og til stede i gatene på kvelds- og nattestid. De er ikke politi eller vektere, men trygge voksne som bidrar til ro og trygghet for barn og unge på vei hjem fra fritidsaktiviteter, kino eller fest.

Et samarbeid med mening
Tryg har to heltidsansatte som jobber med Natteravnene og Livbøyen, og de sørger

for at alle natteravnere får jakker, vester og drops til sine vandringer. De arrangerer og finansierer også den årlige natteravnskonferansen, og driver sekretariatet som støtter alle natteravnsgruppene i Norge.

Dette er et samarbeid Tryg er stolte av – og som de vet betyr mye for mange. Kanskje finnes det en natteravnsgruppe i ditt nabolag? Eller kanskje du selv har vurdert å bli med?

Sammen skaper vi trygghet – takk for at du er med og gjør en forskjell i ditt nærmiljø.



I år markerer Tryg og Natteravnene 30 år. (Foto: Tryg).

PERGOLA-STRID PÅ LYSØYA ENDTE I RETTEN – NABO TAPTE SAKEN

En langvarig nabokonflikt i hyttefeltet på Lysøya i Ørland kulminerte i april med rettssak i Trøndelag tingrett, etter at en hytteeier satte opp en pergola og plantet et prydepletre på sin eiendom. Naboene mente tiltakene ødela utsikten mot bukta og krevde 450.000 kroner i erstatning, med henvisning til verdiforringelse av egen eiendom.

Kommunen hadde på forhånd bekreftet at verken pergolaen eller beplantningen var søknadspliktige, og retten fant heller ingen grunn til å overprøve denne vurderingen. Det ble også gjennomført befarings på eiendommen, hvor retten tok egne bilder fra blant annet naboens terrasse og stue.

Domstolen konkluderte med at pergolaen medførte et visst, men begrenset tap av utsikt, og at solforhold og solnedgang ikke var påvirket i vesentlig grad. Retten



mente derfor at det ikke forelå et økonomisk tap som oversteg tålegrensen etter grannelova § 2. Den påståtte verdiforringelsen ble heller ikke godt dokumentert i retten, og meglerens vurdering ble ansett som vag og lite overbevisende.

Hytteeieren vant dermed saken fullt ut, og naboen ble dømt til å betale 152.000 kroner i sakskostnader. Dommen er foreløpig ikke rettskraftig, da ankefristen fortsatt løper.

Kilde: estatenyheter.no

SI NEI TIL SVART ARBEID

Samarbeid mot svart økonomi (SMSØ) har i sin siste undersøkelse avdekket at det fortsatt finnes utfordringer med kjøp av svarte tjenester i forbrukermarkedet. For boligeiere gjelder dette spesielt renhold og håndverkstjenester. Takker du ja til «gode» tilbud, kan det koste deg dyrt.

TEKST: HELENE AARNES – HELENE@HUSEIERFORBUNDET.NO

SMSØ forteller at omfanget fremdeles er større enn ønsket, og blant mange er det sosialt akseptert med svart renholdsarbeid og vedlikeholdstjenester. Disse aktørene unndrar bevisst skatt og avgift i millionklassen og utnytter arbeidstakere mens forbrukerne føler seg lurt og sitter tilbake med – i beste fall – dårlig utført håndverksarbeid.

Derfor arbeides det kontinuerlig av flere mot denne type arbeidskriminalitet. SMSØ jobber kontinuerlig med å finne tiltak som kan være med på å skape seriositet og å hindre svart økonomi innen disse områdene.

Ikke la deg lure

Sommeren er tiden hvor spesielt useriøse håndverkere reiser rundt og tilbyr sine tjenester. Selv om det kan være fristende å slå til på et godt tilbud i en tid med økte priser, høye renter og en strammere økonomi, risikerer man både anmeldelse, tapte penger og elendig utført arbeid som du neppe vil kunne nå frem med en reklamasjon på. Daglig leder i Norges Huseierforbund, Anniken Mosby, går nærmere inn på hvorfor du bør takke nei til svart arbeid:

Hvorfor skal boligeiere takke nei til svart arbeid?

- Fordi svart arbeid undergraver fellesskapet – det svekker velferdsstaten og betyr at noen snylter på oss som betaler skatt for skole, helse, veier og andre felles goder. Det er også risikabelt og uetisk, og det kan bety dårlige vilkår for arbeidere.

Hvor viktig synes Norges Huseierforbund kampen mot svart arbeid er?

- Det er svært viktig. Som en ansvarlig organisasjon ønsker vi et seriøst arbeidsliv og trygge forhold for både boligeiere og arbeidstakere.

Hva risikerer boligeiere som takker ja til svart arbeid?

- De kan miste rettigheter ved feil eller skader, få bøter, og bidra til sosial

Svart arbeid kan koste deg dyrt og det undergraver fellesskapet. (Ill.: gemini.google.com).



HANDLEHVITT.NO:

Handlehvit.no er en portal for privatmarkedet initiert av Samarbeid Mot Svart Økonomi (SMSØ). Portalen skal vise hva regelverket er og hvordan du skal gå frem for å gjøre ting riktig i forhold til skatt og avgift.



SMSØ jobber for å redusere svart økonomi. (Ill. foto: iStock.com).

dumping og skatteunndragelse. Du står også uten garanti eller klagemuligheter dersom arbeidet som utføres er dårlig.

Hva bør boligeiere sjekke opp når de får tilbud fra forskjellige firmaer for å hindre at de takker ja til tilbud fra useriøse firmaer?

- Sjekker om firmaet har organisasjonsnummer, er registrert i Enhetsregisteret på brreg.no og at de er registrert i MVA-registeret. Firmaer med omsetning over 50 000 kroner skal være registrert i Merverdiavgiftsregisteret i tillegg til Enhetsregisteret. Hvis de ikke er det, kan det tyde på at de enten driver veldig smått – eller at de forsøker å unngå å betale merverdiavgift. Er du usikker, er det også en god ide å sjekke referanser. Det kan lønne seg på mange måter å velge seriositet fremfor bare lav pris.

Hvor går grensen ved en vennetjeneste og svart arbeid?

- Hjelper en venn deg uten betaling, er det en vennetjeneste. Hjelper han deg å male stuen én gang, uten å få penger eller gaver tilbake, er det en vennetjeneste. At det skjer sjelden og er mellom personer som har en personlig relasjon, kan tyde på vennetjeneste. Men så fort det blir betaling eller gjentatte tjenester med motytelser, er det svart arbeid – og ulovlig.

Hvor viktig er det med skriftlig kontrakt når du hyrer folk til å gjøre arbeid hos deg?

- Det er helt avgjørende. En kontrakt sikrer begge parter og gir deg rettigheter ved feil eller tvist. Uten kontrakt stiller du svakt hvis noe går galt. Det er viktig å få med i kontrakten HVA som skal gjøres, NÅR det skal gjøres, til hvilken PRIS og helst også noe om konsekvensene dersom de foregående punktene blir brutt. Forbrukerrådet har enkle og gode kontrakter som kan benyttes ved bruk av håndverkertjenester. •

SAMARBEID MOT SVART ØKONOMI (SMSØ):

Samarbeid mot svart økonomi (KS, LO, NHO, YS, Unio og Skatteetaten) jobber for å redusere svart økonomi, noe som skaper like konkurransevilkår, gode arbeidsplasser og finansiering av velferdsstaten.

Svart økonomi undergraver tilliten i samfunnet og skader bedrifter, ansatte og offentlige tjenester. Derfor er arbeid mot svart økonomi viktig for alle parter.

Gjennom samarbeid ønsker de å styrke forebygging og holdningsendring for å gjøre det enklere å handle hvitt og vanskeligere å handle svart.

De bruker kunnskap om svart økonomi og a-krim til å målrette innsatsen, evaluere og forbedre. Målgrupper er blant annet ungdom, forbrukere og innkjøpere.

SMSØ er en styringsgruppe med alle partene, ledet av Skatteetaten, som tar felles beslutninger og tiltak. Arbeidet retter seg også mot egne medlemmer, for å oppnå størst mulig effekt nasjonalt.

(Kilde: SMSØ)

KAN DU SELGE FRITIDSBOLIGEN SKATTEFRITT?

Nordmenn har et kjærte forhold til sine fritidsboliger og de blir gjerne værende i familier gjennom generasjoner. Men når man først skal selge fritidsboligen, vil det for de fleste være en fordel å kunne selge skattefritt.

TEKST OG FOTO: **OLE CHRISTIAN JURIKS** – POST@HUSEIERFORBUNDET.NO



Vilkårene for skattefritt salg av fritidsbolig finner vi i skatteloven § 9-3 (4), hvor det fremgår at eieren må ha eid fritidsboligen i fem år, og ha brukt eiendommen som egen fritidsbolig i minst fem av de siste åtte årene før realisasjonen (salget).

Krav til brukstid

Spørsmål kan oppstå om hvorvidt eieren har brukt eiendommen i tilstrekkelig grad for å oppfylle vilkårene i lovteksten. Folk bruker fritidsbolig på ulike måter, og faktorer

som reisevei, type bolig og tilknytning vil kunne påvirke bruken. Etter lovens forarbeider stilles det små krav til brukens intensitet for at vilkåret anses oppfylt:

«Det avgjørende vil være om eiendommen etter en helhetsvurdering fremstår som eierens egen fritidsbolig. Departementet forutsetter at man ikke skal ta hensyn til sporadisk utleie dersom eiendommen for øvrig brukes som normalt for fritidsboliger.»

Det er heller ingen regler om brukshindring for fritidseiendommer, slik det er for boligeiendom. Reglene om brukshindring sikrer at skatteyder fortsatt opptjener brukstid dersom vedkommende på grunn av helse, arbeid eller lignende er forhindret fra å bruke boligen.

«Dersom f.eks. sykdom eller lignende grunner gjør det vanskelig å bruke eiendommen i noenlunde normalt omfang, antar departementet at dette ikke vil frata den karakteren av skattyterens fritidseiendom så lenge den ikke går over til annen bruk som er dominerende.»

Ifølge Skatte ABC regnes annen bruk som utleie eller bruk som ikke har fritidsformål, for eksempel når eiendommen brukes av andre som fast bolig.

Ved spørsmål om eierens bruk er tilstrekkelig, skal det foretas en helhetsvurdering. Det stilles små krav til intensiteten av eierens bruk. Men langvarige leieforhold vil kunne føre til at eiendommen skifter karakter fra egen fritidsbolig til utleiebolig.

Bruk av fritidseiendom som fast bolig

Dersom eier eller andre bruker fritidsboligen som fast bosted vil det fort medføre at boligen mister karakter av å være fritidsbolig. En eventuell gevinst ved salget vil da være skattepliktig, og tap fradragsberettiget. Dette gjelder selv om den delen som brukes til fritidsformål er større enn den delen som brukes som fast bolig, da bruk som fast bolig vanligvis vil være mer intens enn bruken som fritidsbolig.

Dersom fritidsboligen blir brukt som fast bosted vil den miste karakter av å være fritidsbolig. En eventuell gevinst ved salget vil da være skattepliktig, og tap fradragsberettiget. (Foto: Ole Christian Juriks).

For de som leier ut fritidsboligen som fast bolig den delen av året de ikke selv benytter den, er det derfor stor risiko for at et eventuelt salg vil være skattepliktig. Men dersom fritidsboligen har falt i verdi og eier ønsker å kunne fradragsføre tapet, kan det spekuleres i å leie ut fritidsboligen som fast bolig før salg.

Hytte i byen

I 2006 måtte forretningsmannen Reidar Osen ta saken om sin fritidsbolig i Bergen til lagmannsretten for å få fastslått at det skattemessig ble ansett som en fritidsbolig. Han hadde fast bolig i samme by som fritidsboligen. Lagmannsretten uttalte blant annet:

«For byleiligheter eller andre boligeiendommer i ordinære boligområder, vil den vanlige presumsjon for fritidsbruk ofte ikke foreligge. For slike eiendommer må det kreves en bruk som er knyttet til vesentlige fritidspregete opphold og gjøremål, herunder kontakt og tilsyn med familie sammenlign [...]»

Lagmannsretten viste til at boliger i samme boligkompleks kan bli klassifisert på ulik måte og at løsningen ville bero på en helhetsvurdering av det enkelte tilfelle. De fant det sannsynliggjort at han benyttet leiligheten til rekreasjonsformål og la vekt på at den lå sydvestvendt ved sjøen med muligheter for bading, fiske og grilling.

Oppsummering

Samlet sett stilles litt ulike krav til eierens bruk av en fritidsbolig i ulike sammenhenger. For typiske fritidsboliger kan vi legge til grunn at kravene til bruk er beskjedne.

Er det derimot snakk om en eiendom som etter sin art og beliggenhet ikke er typisk fritidsbolig, vil kravene til faktisk bruk være strengere. Videre vil annen bruk enn fritidsbruk, typisk utleie, påvirke hvorvidt brukstiden er oppfylt.

Er du i tvil hvorvidt du oppfyller kravene til skattefritt salg av fritidsbolig, kan det være fornuftig å be om en bindende forhåndsuttalelse eller kontakte Norges Huseierforbund. •

SOMMERENS BYGGEPROSJEKTER

Har du en romslig, men litt tom uteplass? Da har du et flott, blankt lerret å skape din drømmeutplass på.

TEKST: CATHRINE SÆTHER · REDAKSJON@BYGGSTART.NO



En Pergola er fin for solskjerming og kan pyntes med blomster og lys. (Alle ill. foto: Shutterstock).

Bygging av ting som platting, solskjerming og plantekasser kan transformere uteplassen, og åpne opp nye bruksområder. I tillegg får du et eller flere spennende prosjekter å bruke sommeren på.

Aldri undervurder et flatt underlag

En terrasse forlenger stuen om sommeren. Den har gjerne adgang til både hage og hus, og blir slik et bindeledd mellom ute og inne. Her kan du nyte måltider, sole deg, stille planter, grille og mer.

Terrasse er et litt utfordrende byggeprosjekt da målene må være riktige og resultatet må være i vater. Men med en god oppskrift, riktig utstyr og kanskje en handy venn, er det et flott sommerprosjekt som vil tilføre uteplassen verdi, både økonomisk og estetisk.



Plantekasser med blomster, urter eller grønnsaker pynter opp uterommet.



Platting er et noe enklere prosjekt. Dette er en lavere avsats (maks 0,5 meter) som kan plasseres hvor enn du ønsker den. Reglene for platting er også snillere enn for terrasse:

- **Platting:** Maks 0,5 meter høy.
- **Terrasse:** Maks 1,0 meter fra terreng med et rekkverk på maks 1,2 meter. Den kan ikke stikke lenger enn 4 meter ut ifra fasadelivet, og må være minst 1 meter unna nabogrensen.

Skjerming og atmosfære

Har du allerede en fin platting, eller ønsker et litt enklere byggeprosjekt, er solskjerming et ypperlig alternativ.

Levegger er en elegant måte å begrense innsyn og vind samt skape svale skyggeområder. De kan både bygges selv, eller kjøpes inn og monteres.

Søknadsreglene for levegg er ganske greie, men avhenger av hvor nærme nabotomten du vil bygge. Vil du bygge leveggen nærmere nabotomten enn en meter? Da kan du bygge fem meter langt. Dersom du kan ha litt mer avstand, minst en meter, kan du bygge opp til 10 meter lang levegg. I begge tilfeller kan de være maks 1,8 meter i høyden. Husk, dette er generelle regler, og det finnes ofte lokale krav. Det er også lurt å ta en prat med naboen.

Andre alternativer for solskjerming er pergola, markise (kanskje til og med elektrisk markise) og flotte parasoller. Husk at du kan bruke solskjerming som lerret for pynt og annet. Pergola kler godt klatreplanter og levegger ser ekstra pene ut dandert med lyslenker.

Komfort og funksjon

Har du lyst på et byggeprosjekt der du ikke må tenke på søknadsplikt i det hele tatt? Da er hjemmesnekrede møbler prosjektet for deg. Sittebenk med oppbevaring, bord, stoler og mer er alle mulige prosjekter, og det trenger ikke være vanskelig.



Sommeren er tiden for å sette igang små byggeprosjekter som gjør at du kan nyte tiden ute.

Det finnes mange oppskrifter å velge mellom, fra enklere til mer kompliserte, alt etter egen evne og ønske. Du kan bygge møblene slik at de passer perfekt inn på balkongen eller terrassen. Du kan velge materialene og fargene du ønsker. Husk imidlertid litt på vekt når du velger materiale og tykkelse. Trykkimpregnert treverk er gunstig - dette tåler vær og fukt.

Du trenger heller ikke stort med utstyr bortsett fra treverk, skruer, en god drill

og en kappsag. Du kan også få treverket kappet hos byggevarehandelen.

Om du vil avslutte med stil, kan du dekorere møblelementet med hjemmesyddde puter.

De små detaljene: Plantekasser

Har du litt plank til overs, eller lyst på enda et prosjekt? Da kan du gjerne bygge plantekasser til urter, blomster og grønnsaker. Når du bygger selv, får du akkurat den størrelsen og fargen du ønsker deg. •

SKAL DU SELGE I SOMMER?

Før og etter sommerferien er fine tider å legge ut bolig for salg. Har du en bolig med en pen hage eller en yndig balkong, vil disse utmerke seg om sommeren. Ligger boligen i nærheten av havet, er det enda bedre! Her er noen tips for flotte sommervisninger.

TEKST: CATHRINE SÆTHER - REDAKSJON@BYGGSTART.NO



Har du en velstelt hage, er det ofte et pluss på sommervisninger. (Begge ill. foto: Shutterstock).

Slik sørger du for at boligen viser seg fra sin beste side om sommeren:

Maksimer sommerlyset og luftigheten

Sørg for at det vakre sommerlyset slipper best mulig inn ved å trekke fra, eller fjerne, gardiner og persiener.

Åpne vinduene for å fjerne innelukket luft, og for å lokke inn sommerens dufter. Det er også lurt å passe på at vinduene er skinnende rene så det ikke er en flekkplett på utsikten.

Skap skikkelig sommerstemning i boligen ved å fjerne tunge tepper, og mørke tekstiler og pyntegjenstander, og erstatt dem med puter og pledd i lyse farger, gjerne hvit og beige.

Fremhev utearealene

Hager og uteareal er gjerne noe som er ekstra attraktivt for kjøpere om sommeren. Sørg for at hva enn du har

av uteplass, om det er en stor hage eller en liten fransk balkong, fremstår innbydende. Dette består både av rydding og innredning:

- Pass på at gresset er klippet og pent, og rydd bort ugress.
- Pass på at det er blomster i bed, på bord og i krukker. Velg gjerne pene og klassiske sommerblomster som hortensia, hagenellik og pelargonia.
- Sørg for at stier og gangveier er ryddige.
- Vask og rydd terrasser, balkonger og takterasse grundig.
- Vurder å behandle treverk som trenger det. Slitte terrassebord gir et inntrykk av manglende vedlikehold.
- Innred og dekorer hyggelige uteområder med pene hagemøbler, puter og lys.

Om sommeren, kan du også gjerne benytte deg av friske blomsterbuketter i rom som stue og kjøkken

Få frem sommeren inne

Pene grønne planter med store blader er en enkel måte å skape liv og varme inne. De passer enhver sesong, men kler sommeren særlig godt.

Om sommeren, kan du også gjerne benytte deg av friske blomsterbuketter i rom som stue og kjøkken, som både ser flotte ut og dufter godt. Velg gjerne planter som har en behagelig og dus lukt, som roser.

På kjøkkenet er det også ypperlig å plassere noen urter, bær eller en skål med citrusfrukter.

Samtidig som planter og blomster kler sommervisninger godt, er det viktig at de er velstelte og friske. Gule blader og

blomster som henger med hodet hjelper ingen. Bruk gjerne potter og vaser i sommerlige farger som hvitt, gult og pastelltoner.

Utover dette gjelder de vanlige tipsene - rydd vekk mest mulig gjenstander, pynt og rot. Det er alltid viktig, men det er særlig viktig om sommeren slik at

Skap skikkelig sommerstemning i boligen ved å fjerne tunge tepper, og mørke tekstiler og pyntegjenstander, og erstatt dem med puter og pledd i lyse farger, gjerne hvit og beige

boligen fremstår luftig og åpen, ikke trang og lummer. Men husk at lagerrom som bod og loft også er en del av visningen, så stapp dem ikke fulle - da er det bedre å ordne seg ekstern lagring og flytte rotet dit.

Til slutt gjenstår det kun å vaske grundig og påse at hvert rom briljerer. •

Rydd og gjør huset innbydende, slik at det ser lyst og luftig ut.



Ny rapport: BOLIG BLIR STADIG DYRERE FOR MANGE

En ny rapport fra NMBU (Norges miljø- og biovitenskapelige universitet) viser at stadig flere nordmenn, spesielt studenter, innvandrere og lavinntektsgrupper, bruker over 30 prosent av inntekten på bolig. Utfordringene er størst i byområder som Oslo og Viken, skriver forskning.no.

Rapporten er del av et internasjonalt forskningsprosjekt. Der undersøker forskere utfordringer i boligmarkedet i ni europeiske land, inkludert Norge.

Forskerne peker på økende ulikhet i boligmarkedet og en nedgang i boligeierskap siden 2003. Mange presses ut på et ustabilt og dårlig regulert leiemarked. Også andre europeiske land ser samme trend.

Samtidig har statlige investeringer i rimelige boliger falt kraftig, noe som rammer sårbare grupper. Forskere etterlyser flere offentlige boliger, bedre leietakerbeskyttelse og at miljøpolitikk kombineres med sosial boligpolitikk.

– Uten politiske grep vil forskjellene i boligmarkedet bare øke, advarer forskerne.

Kilde: forskning.no

(Ill. foto: Helene Aarnes)



FINANSIELT UTSYN – JUNI 2025

Norsk økonomi har samlet sett kommet seg godt gjennom inflasjons- og rentesjokket etter Russlands invasjon av Ukraina. Den økonomiske veksten har vært moderat de siste to årene, og arbeidsledigheten har økt fra et lavt nivå. Gjeldsbelastningen i husholdningene har avtatt noe, men er fortsatt på et høyt nivå. Geopolitiske endringer gir stor usikkerhet om utviklingen framover, og risikoen for finansiell ustabilitet globalt har økt.

– Som en liten, åpen økonomi er Norge og norsk finansnæring sårbare for tilbakeslag og uro internasjonalt. Endringer i trusselbildet gjør det viktig å redusere sårbarheter og videreutvikle motstandsevnen, også innenfor cybersikkerhet, teknologiske avhengigheter og annen operasjonell risiko, sier finanstillsynsdirektør Per Mathis Kongsrud, i en pressemelding.

Erfaringer fra tidligere kriser viser at det kan være særlig krevende å håndtere hendelser som forsterkes av eller har sitt opphav i ubalanser i egen økonomi. Høy husholdningsgjeld og høye bolig- og næringseiendomspriser er de viktigste sårbarhetene i det norske finansielle systemet. Mange låntakere tar opp store lån sett i forhold til egen inntekt og boligens verdi.

Kilde: finanstillsynet.no



(Ill. foto: Ole Christian Juriks)

VIKTIG GREP FOR BEDRE OVERVANNSHÅNDTERING

Finans Norge støtter regjeringens forslag om å la overvann ledes utenom avløpssystemet når det er forsvarlig, for å hindre forurensning og skader på bygninger.

– Dette er et viktig grep for å forebygge skader mer effektivt. Overvann er en av de største driverne bak klimarelaterte skader i Norge, og det er avgjørende at vi moderniserer måten vi håndterer det på, sier direktør for forsikring og pensjon Stefi Kierulf Prytz i Finans Norge, i en pressemelding.

Regjeringens forslag til lovendring legger til rette for mer bruk av lokale, naturbaserte tiltak – som regnbed, grøntarealer og åpne vannveier – fremfor å lede alt overvann inn i avløpssystemet. Dette bidrar til å redusere overbelastning av ledningsnett og til å forebygge overvann og tilbakeslag.

Ifølge Finans Norges klimarapport for 2025 har forsikringsmeldte skader knyttet til vær- og natur kostet over 38 milliarder kroner de siste ti årene. Overvann har bidratt til nesten halvparten av kostnadene.

– Ved å tilrettelegge for smartere overvannshåndtering kan vi redusere både samfunnskostnadene og skadene for den enkelte, sier Kierulf Prytz. – Forslaget fra regjeringen er i tråd med anbefalingene i vår klimarapport, der vi peker på behovet for økt satsing på forebygging og naturbaserte løsninger.

Les mer på regjeringen.no

Kilde: Finans Norge



(Ill. foto: Ole Christian Juriks)

UTLEIEMARKEDET I VEKST

Mai ble en særdeles sterk måned i det norske leiemarkedet. Utleiemegleren kan vise til nærmere 100 flere signerte leiekontrakter sammenlignet med samme måned i fjor.

– Det viser at investering i eiendom er full av potensial, sier Stian Carlsen, administrerende direktør i Utleiemegleren, i en pressemelding.

Meglerforetaket forvalter i dag 18 284 boliger. Det er en vekst på 5,92 prosent sammenliknet med fjoråret. Når mai-måned nå er over, rapporteres det inn rekord mange kontrakter for perioden.

– Vi har signert 10,3 prosent flere kontrakter sammenliknet med mai i fjor. Det betyr at vi allerede nå ser konturene av det som kommer til å bli en hektisk sommer med høy aktivitet i markedet, sier Carlsen.

Ifølge han vil dette gå mest utover leietakerne i pressområder som Oslo, Bergen og Stavanger.

– En nærmere titt på porteføljen vår viser at gjennomsnittsalderen på leietakerne er 39 år. Dette vitner om et marked hvor stadig flere etablerte voksne velger fleksibiliteten og forutsigbarheten ved å leie, enten det er midlertidig eller langsiktig. Det blir viktig å se nærmere på dette, når tallene for Studentindeksen er klare i august. Vår hypotese er at studentene møter tøff konkurranse i kampen om å finne et sted å bo.

Kilde: Pressemelding Utleiemegleren

(Ill. foto: Helene Aarnes)



1 av 3 lader om natta: - STOPP HVIS LADEREN DIN SER SLIK UT!

Hver natt legger tusenvis seg med mobilen på lading ved senga.

– Mange tar sjansen med en slitt lader som er direkte brannfarlig, sier fagsjef i Frende Forsikring, Lill Cecilie Bjørndal Klementsens, i en pressemelding.

– Jeg ville aldri ladet mobilen når jeg sover uansett, men det er ekstra ille om laderen har små brutte koblinger, misfarget ledning eller varmgang. Og det er det mange som har, sier fagsjefen.

– Ladere blir slitt etter flere års bruk. Bare tenk på alle gangene du har kveilet og slengt dem i en bag eller i bagasjen. Eller kanskje du har et kjæledyr som har satt tennene i den. Folk løper ikke ut og kjøper ny så fort laderen får en skade, men det er egentlig det lureste å gjøre, sier Klementsens.

– En skadet lader skal i søpla med en gang. Den skal ikke brukes eller fikses på, sier hun.

Kilde: Frende Forsikring

(Foto: Heidi Tofterå Slettebøen/Frende Forsikring)



(Ill. foto: iStock.com)



BYGGMESTERFORBUNDET KREVER RASKERE OG MER FORUTSIGBAR BYGGESAKSBEHANDLING

På sitt landsmøte 23. mai 2025 vedtok Byggmesterforbundet en tydelig uttalelse med krav om raskere og mer effektiv byggesaksbehandling i norske kommuner. Dette er i lys av regjeringens mål om 130 000 nye boliger innen 2030, og utfordringer med byråkrati og uforutsigbare prosesser som forsinker boligbygging, skriver Byggmesterforbundet i en pressemelding.

Forbundet peker spesielt på to store flaskehalser: lang behandlingstid og trege reguleringsplanprosesser, blant annet grunnet foreldet planverk. De krever blant annet:

- Nasjonale maksgrenser for saksbehandlingstid
- Forenkling og digitalisering av regelverk
- Reduksjon i dispensasjoner og høringsrunder
- Tydeligere planrammer og bedre statlig oppfølging
- Mindre statlig overstyring av lokale vedtak
- Arealplanlegging basert på faktiske boligbehov, ikke bare fortetting

Byggmesterforbundet mener det offentlige må ta ansvar for å skape forutsigbare og effektive rammer, slik at boligbyggingen ikke stopper opp.

Kilde: Byggmesteren.no

HVOR BREDT SKAL BLOMSTERBEDET VÆRE?

Å anlegge nye bed til hagens planter skaper nye rom og gir muligheten til å utfolde seg. Men hvor brede bør blomsterbedene være? Stramme kanter eller frodig mangfold? Å anlegge blomsterbed innebærer mye av samme forarbeidet uansett hvilken stil du foretrekker.

TEKST OG FOTO: OPPLYSNINGSKONTORET FOR BLOMSTER OG PLANTER – OBP.NO



Legg gjerne flate kantsten rundt bedet der det omkranses av plen. Kantstein på høykant gjør at du ikke får klippet helt inn til bedet. Sett eventuelt kantstein på høykant inn mot blomstene, med en rad flate nærmest plenen.



Bunndekkere foran og prydgress bak gir fin oppbygging av bedet

Mer jordvolum gir lettere hagestell, enten det er krukker eller blomsterbed som er aktuelt. Pass på at bedet har naturlig drenering (som betyr at vann kan renne vekk) og at det har tilgang til regnvann. En klassisk tabbe for blomsterbed er å lage dem for smale og helt inntil husveggen. De fleste av oss bør beregne dobbelt så brede bed som instinktet først tilsier. En meters dybde er ofte et bra utgangspunkt.

Code tips for lettstelte og frodige blomsterbed:

Plant tett! Åpen jord inviterer frøgress til å spire, og gjør det lettere for rotspredene ugress å vokse seg kraftig. Er flerårige planter små når bedet etableres kan du supplere med ettårige blomster, eller planlegge at noen planter skal fjernes med tiden.

Blomstring hele sommeren er spesielt aktuelt når man planter flerårige vekster som løkblomster, stauder, busker og trær. Legg en plan for hva du vil ha i bedet, fremfor å gå bananas på hage-



En meter dype bed blir raskt fylt av frodig blomstring

senteret akkurat når du skal plante – da ender du ofte opp med et bed som blomstrer kun en periode. Mangfold er bra for både deg og insektene.

Plant i flere høyder! Bunndekkere og høyere vekster sammen gjør bedet frodig. Bygg gjerne opp slik at bunn-

dekkere får regjere i front, mens høyere vekster er samlet i midten eller inn mot vegg.

Drenering og vanntilgang er like viktig – sørg for at regn skal kunne treffe bedet, og at overflødig vann skal kunne dreneres vekk. •

VINN!

FINN LØSNINGSSETNINGEN TIL BILDET, SEND OG VINN FLAX-LODD!

O
KRYSS
D

Forfatter: Rolf Bangseid

	ROMER-TALL 10	ER VIKTIG I BOLIGER	MED-LENSKAP KAN VÆRE DFT	RYDDER PLANTE-SLEKT	DRIKK STUD-ERTE	SPANSK ELV	SPISE-HART REGEL, SHIKK
		ENERGI-KILD-ENE					
	PAR ALPE-ROSE		OCDA IRLAND			GOD (FRANSH) GÅRDS-ARBEID	
		TRE-LIST			DE-KLAGER TIDP-PUNKT		
	BILKJ. TEGN SPANIA						
	3,14		VIN-DUET			MAL-TID	FOLKE-TRYGD-BEGREP
ROMER-TALL 500	REPRO-EN LADY			BRIE		SOL-GUD	MÅNED ROMER-TALL 1050
RETT-ÅV-GIVERSE FUGL		FRANSK BY SKOG-GUD			HANN-DYRET		ÆR-FUGL-HUNN
			YPP-ERSTE-PREST	MANE		LEVE-AR EVA JENSEN	
ABDOR-ERE	OPPAD LAND			SOT MINK, FALL		EURO-PEER	NY-VASKET
							BY I AL-BANIA
				TRE-SORT	STORT KLOV-DYR TINE		
ROMER-TALL 100		NR. 4	STATS-LEDER I UG-ANDA			STYRE, LED-ELSE	

VINNERE AV KRYSSORD NR. 1/2025

- Marianne Skogestad, Flekkefjord
1. premie – 10 flaxlodd
- Alf Arne Jensen, Sandnessjøen
2. premie – 5 flaxlodd
- Rune H Brekke, Tønsberg
3. premie – 3 flaxlodd

FRIST FOR INNSENDING AV LØSNING ER: 4. AUGUST 2025

Norges Huseierforbund, Postboks 14, Kristianborg, 5822 Bergen eller e-post: post@huseierforbundet.no

Merk med «Kryssord»

Løsning nr. 1/2025

K	R	A	V	E	T	→	T	I	
A	L	A	G	S	T	O	L		
R	T	N	E						
F	U	N	K						
S	E	K	S	A	R	R	A	S	A
B	U	T	K	A	R	V	E	N	K
T	R	A							
B	L	E	K	N	E	R	N	O	A
K	I	N	A	B	N	P			
D	A	R	L	I	G	B	A	R	E
T	E	L	G	I	L	O	B		



NORGES
HUSEIERFORBUND

Inntil
25%
RABATT

Velg Tryg for en unik forsikringsavtale – ekstra god rabatt og mange fordeler

Norges Huseierforbund og Tryg har sammen utviklet en helt unik forsikringsavtale for deg som medlem. Samler du alle forsikringene dine får du inntil 25 % rabatt og tilgang til en rekke gode fordeler hos Tryg.

Du kan føle seg trygg om du velger Tryg til å passe på deg og dine.

Du får rask og god hjelp når du trenger det, og det er helt enkelt å melde skade.

Leier du ut til andre? Da kan det være lurt å inkludere utleieforsikring i boligforsikringen din.

En vanlig boligforsikring dekker i utgangspunktet ikke skader forårsaket av leietaker.



Les mer på tryg.no.

Det handler om å være trygg

