

Medlemsblad for Bergen

HUSEIERforening

– en lokalavdeling i Norges Huseierforbund



140 ÅR I 2025



Har du råd til å komme på sykehjem?



Vannskader og huseiers ansvar



Unngå brann - ta elkontroll



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

FORBEREDT PÅ VINTEREN

Høsten er på hell, og vi går inn i den kaldere tiden. Mange fikk en voldsom start på høsten da Amy tok godt for seg i store deler av Norge. Noen holder fortsatt på å komme til hektene etter stormen. I skrivende stund meldes det om over 16 000 forsikringssaker, og tallet øker.

Regjeringens nye strømsøtteordning Norgespris er nå tilgjengelig for landets boligeiere. Mange er fortsatt i tenkeboksen på om de skal slå til, eller om det ikke er det beste for dem. Vi har dessverre ikke noe fasitsvar på hva som lønner seg for deg, men vi registrerer at det blir stadig mer komplisert å forholde seg til strøm. De med leieforhold bør også ta en prat med leietaker om Norgespris. Bindingstiden ut 2026 følger strømmåleren, ikke personen. En inngått avtale om Norgespris overtas i så fall av den som flytter inn, uavhengig av om det er en ny leietaker, utleier eller ny eier.

Den norske boligpolitikken med stor eierandel er på mange måter en suksess. Men kostnadene knyttet til bolig har økt merkbart de siste årene. Mange er bekymret for hva som møter dem i vinter. Blant par med små barn og enslige foreldre opplever henholdsvis 70 og 75 prosent boutgiftene som svært eller noe tyngende, ifølge SSB.

Nå er det tid for å sjekke tak og takrenner, isolere rør, og ikke minst, sørge for at du kjenner vilkårene i egen forsikring om uhellet skulle være ute. Medlemmer med forsikring i Tryg kan ringe inn på prioritert nummer og få svar på sine spørsmål.

Regjeringen har åpnet for å gi støtte til flere energieffektiviseringstiltak gjennom Enova. Det er positivt med insentiver som bidrar til å senke strømrregningen og øke kvaliteten på norske hus. Det er alltid en risiko knyttet til slike ordninger, men vi håper at pengene blir godt brukt av boligeiere som trenger det.

Men vi må ikke glemme at det har bodd folk i Norge i hundrevis av vintre og det er ikke alltid at utskiftninger er det mest fornuftige. Gamle hus er noen ganger bedre enn sitt rykte og det kan være mulig å oppnå vel så god u-verdi (U-verdi angir varmetap per kvadratmeter per grad temperaturforskjell) ved å sette inn et varevindu som ved å bytte til et nytt vindu. Det er viktig at vi huseiere har is i magen selv når det er kaldt ute.

Når vi nå snart kommer til et nytt år, er det den tiden mange vil ordne opp i og gripe fatt i gjøremål som har blitt utsatt. Å skrive fremtidsfullmakt er et typisk eksempel på det. Vi har i høst oppdatert vårt skjema for fremtidsfullmakt. Den er enkel å fylle ut og vi har også lagt ut en tilhørende veiledning. I tillegg har vi laget en mal for samboerkontrakt. Begge malene kan for de fleste gjøres unna på en ettermiddag, og har allerede rukket å bli populære blant våre medlemmer.

Vi ønsker alle våre medlemmer en trygg og vel forberedt vintersesong, og alt godt både for adventstiden og julen. Vi minner om at Norges Huseierforbund alltid står klare til å hjelpe, svare og påvirke!



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!



NESTE UTGAVE AV MEDLEMSBLADET
FOR NORGES HUSEIERFORBUND KOMMER I MARS 2026



INNHold

- | | | |
|---|--|---|
| 4. Smånytt | 16. Ennå ikke skrevet fremtidsfullmakt? | 28. Enova-støtte må søkes før oppgradering |
| 6. Bør du beholde boligen om du kommer på sykehjem? | 18. Utleieforsikring – en ekstra sikkerhet ved utleie | 29. Hagen er vakker også om vinteren |
| 8. Må huset selges om du kommer på sykehjem? | 20. Når er naboens trær til skade eller ulempe? | 30. Slik blir du kvitt sot fra stearinlys – og får bedre innelima |
| 9. Notiser | 22. Små feil – store konsekvenser. Derfor bør du ta elkontroll jevnlig | 32. Smånytt |
| 10. Skatt på egen bolig ved sykehjemsopphold | 25. Notiser | 34. Notiser |
| 12. Vasskadar og ansvar – kva gjeld for deg som huseigar? | 26. Privatisering av kommunal vei | 35. Kryssord |
| 14. Radonmåling er pålagt utleiere – nå utfører kommunen tilsyn | | |

TROLIG NATURSKADER FOR 1,8 MILLIARDER ETTER EKSTREMVÆRET «AMY»

Ekstremværet «Amy» har trolig ført til naturskader på bygninger og innbo for mellom 1,5 og 2,1 milliarder kroner, ifølge foreløpige beregninger fra Norsk Naturskadepool.

Over 11 000 skader var registrert midt i oktober, og tallet ventes å øke etter hvert som flere meldinger kommer inn. Vestland, Trøndelag, Rogaland og Vestfold er blant de hardest rammede fylkene.

Skadene er store og små, alt fra hele bygninger og hus som har fått store skader i stormen, til småskader på tak, uthus, garasjer og andre bygninger. Flere bedrifter og næringsbygg har fått omfattende skader.

– Det er flest stormskader, men også en del flomskader. Vi er fortsatt i en tidlig fase etter «Amy», sier daglig leder Ståle Solem Ingebrigtsen i Norsk Naturskadepool.

Han understreker at det ikke er meldt om alvorlige personskader, og roser god beredskap og varsling under ekstremværet.

Kilde: Norsk Naturskadepool



(Ill. foto: Ole Christian Juriks)

KRAFTIG TRAFIKKVEKST FRA CHATGPT

Trafikken fra ChatGPT til anbudstjenesten Mittanbud har økt med hele 2067 prosent fra januar til august 2025, viser tall fra selskapet. Ifølge dem bruker stadig flere nordmenn kunstig intelligens når de skal pusse opp eller bygge nytt, og lar ChatGPT hjelpe dem med å finne håndverkere.

Det virker som om KI har blitt en slags digital rådgiver som hjelper folk med å forstå deres behov, før de ber om konkrete tilbud.

– ChatGPT har blitt en naturlig del av beslutningsprosessen for mange som planlegger prosjekter hjemme, sier markeds-sjef Torstein Vinje.

Fortsetter veksten, vil ChatGPT stå for over to prosent av alle oppdrag som legges ut på plattformen innen utgangen av året.

Kilde: mittanbud.no



(Ill. foto: KI skapt)



(Ill. foto: Helene Aarnes)

FORTSATT FLERE HUNDRE TUSEN GAMLE OVNER I BRUK

Norsk Varme gjennomfører annethvert år en landsomfattende undersøkelse gjennom Norstat for å kartlegge nordmenns fyringsvaner og ildstedsbeholdningen i landet. Resultatene fra årets undersøkelse er nå klare, og de viser at folk fyrer både for god varme, god økonomi – og kosen.

To av tre nordmenn bor i en bolig med et ildsted. Og det er de glade for. 19 prosent av norske hjem har en eller flere ovner fra mellom 1945 og 1998. Minst 300 000 av disse er i jevnlig bruk. En grov beregning viser at disse står for 40-60 prosent av de totale utslippene fra vedfyring.

Åtte prosent svarer i undersøkelsen at de planlegger å bytte ut den ikke-rentbrennende ovnen «på egen hånd», mens hele 47 prosent sier de er avhengige av bedre råd eller økonomisk støtte for å få til en utskifting. En støtteordning kan altså medføre at mulig 150 000 forurensende ovner skiftes ut, noe som vil kunne få stor positiv effekt på utslippene fra vedfyring.

Kilde: Norsk Varme

5 MILLIONER DIGITALE NABOVARSLER SENDT UT

Siden starten i 2018 er det sendt over 5 millioner digitale nabovarsler i byggesaker – en løsning som har spart utbyggere for om lag 1,5 milliarder kroner i porto, ifølge Direktoratet for byggkvalitet (DiBK).

Ordningen er en del av Fellestjenester bygg, DiBKs digitale plattform for byggesøknader. I 2024 ble nær 70 prosent av søknadene fra profesjonelle aktører sendt digitalt.

Regjeringen foreslår nå å øke bevilgningen til DiBK med 30 millioner kroner i 2026 for å styrke digitalisering og automatisering av plan- og byggesaksprosesser.

– Dette er en digital suksesshistorie som virkelig har betydd en effektivisering for byggenæringen, sier kommunal- og distriktsminister Bjørnar Skjæran.

Kilde: dibk.no



(Ill. foto: iStock.com)

NYE, SMÅ LEILIGHETER HAR OFTE FOR DÅRLIG INNEKLIMA

Forskning fra SINTEF viser at mange nye, små byleiligheter ikke har godt nok inneklima – selv om de oppfyller byggetekniske minstekrav. I prosjektet Urban Ventilation ble ventilasjonsløsninger testet både i lab og i faktiske boliger, og resultatene viser at dagens krav ofte gir for dårlig luftutskifting, særlig på kjøkken.

– Det som fungerer i en enebolig, er ikke nødvendigvis godt nok i en liten leilighet i byen, sier seniorforsker Kari Thunshelle i SINTEF.

Testene viste at minstekravet til forsert avtrekk på kjøkken (når viften øker luftmengden i en kortere periode, som når vi lager mat) ikke fjerner nok matos. En økning fra 108 til 180 kubikkmeter luft per time ga betydelig bedre resultat. Løsninger med resirkulering av luft fungerte dårlig mot gasser og ultrafine partikler og anbefales derfor ikke som eneste løsning.

På bad viste forsøkene derimot at dagens krav er tilstrekkelige for normal bruk. Forskerne anbefaler likevel justerbare systemer som kan øke luftmengden ved behov.

Prosjektet peker på at ventilasjonskravene i byggeforskriftene (TEK) bør oppdateres for å sikre bedre inneklima i små, urbane leiligheter – der det ofte ikke er mulig å lufte gjennom vinduet på grunn av støy og forurensning.

Kilde: Gemini.no



(Ill. foto: Helene Aarnes)

ANTALL TVISTESAKER I UTELEIEFORHOLD ØKER

Husleietvistutvalget slås sammen med Husbanken fra 1. januar. Det skal være et virkemiddel for å sette Husleietvistutvalget i stand til å løse flere tvister og forkorte ventetiden.

Etter sammenslåingen vil Husbanken ta hånd om de administrative oppgavene. Husbanken vil også bidra til mer digitalisering av saksbehandlingen av husleietvister.

Cirka en million innbyggere leier bolig i Norge. De fleste leieforhold fungerer godt, men noen ganger oppstår tvister som ikke blir løst mellom utleier og leietaker. Husleietvistutvalget avgjør tvister og melder i saker om leie i hele landet. Tallet på tvistesaker til Husleietvistutvalget har økt kraftig de siste årene, fra rundt 1 800 saker i 2020 til 4 300 saker i 2024. Tallet på saker fortsetter å øke i 2025, noe som gjør at det tar lenger tid å behandle tvistene.

Kilde: Husleietvistutvalget



(Ill. foto: Anniken Mosby)

BØR DU BEHOLDE BOLIGEN OM DU KOMMER PÅ SYKEHJEM?

Om du kommer på sykehjem vil det meste av pensjonen gå med til å dekke sykehjemsoppholdet. Det kommer vi ikke unna. Men bør du beholde huset eller er det best å selge det? Og hvem får leieinntektene om du leier det ut?

TEKST: ANNIKEN MOSBY – POST@HUSEIERFORBUNDET.NO

Beboere på sykehjem må betale en egenandel for å bo der. Ingen skal betale mer i egenbetaling enn det en institusjonsplass reelt koster, men for de fleste betyr det likevel at det meste av pensjonen går med. På neste side finner du noen eksempler.

Hva må du betale for sykehjemsopphold?

Kommunen kan ta betaling for langtidsopphold i institusjon, herunder sykehjem. Av inntekter inntil folketrygdens grunnbeløp, fratrasket et fribeløp på 10 450 kroner, kan det kreves betalt 75 prosent årlig. Betalingen skal begrenses slik at du har i behold til eget bruk minst 25 prosent av folketrygdens grunnbeløp, i tillegg til fordelene av fribeløpet. Av inntekter utover folketrygdens grunnbeløp betales inntil 85 prosent. Det skal gjøres fradrag i beregningen av vederlaget, dersom beboeren har forsørgeransvar eller på grunn av hensynet til hjemmeboende ektefelle.

Men hva er inntekten?

Egenandelen du skal betale til sykehjemmet, beregnes av *nettoinntektene* dine, altså av inntektene dine etter at skatt, eventuelle gjeldsrenter og andre fradrag er trukket fra. Inn i grunnlaget går pensjon og andre ytelser fra folketrygden, ytelser fra andre pensjonsordninger, arbeids- og næringsinntekter, utleieinntekter, renteinntekter og avkastning av formue.

Sykehjemsbeboerens *formue* har ikke noe å si for beregningen av vederlaget. Bankinnskuddet, verdien av huset eller leiligheten, hytten og aksjene har altså ingen betydning for egenandelens størrelse.



Bør du beholde boligen når du havner på sykehjem? (Foto: Ole Christian Juriks).

Frdrag for utgifter til bolig

Hvis du fortsatt har boligen din etter at du har fått varig plass på sykehjem, får du fradrag i egenbetalingen for dine faste og dokumenterte utgifter til boligen. Dette gjelder utgifter som husleie, kommunale avgifter, strøm og hus- og innboforsikring. Fradrag blir gitt etter en vurdering av dine økonomiske forhold.

BLIR BOLIGEN DIN SEKUNDÆRBOLIG?

Enkelte som har fått fast opphold på sykehjem har opplevd at primærboligen har blitt gjort om til sekundærbolig i skattemeldingen av Skatteetaten, fordi de blir folkerregistrert bosatt på sykehjemmet. Men siden skattyter kan sannsynliggjøre at han eller hun ikke kan bruke boligen på grunn av alder eller helsemessige grunner, skal den fortsatt anses som primærbolig. Forutsetningen er at boligen ikke har vært utleid i den aktuelle perioden.

HVOR MYE MÅ DU BETALE TIL SYKEHJEMMET?

Nedenfor finner du noen forenklede eksempler. Merk at våre eksempler ikke tar hensyn til fradrag for skatt, boutgifter, lån eller ektefelle.

TEKST: ANNIKEN MOSBY – POST@HUSEIERFORBUNDET.NO

Ingen skal betale mer i egenbetaling enn det en institusjonsplass reelt koster

EKSEMPEL 1: PERSON MED MINSTEPENSJON

Årsinntekt: ca. 246 000 kroner (minstepensjon for enslig i 2025)

1. Fradrag for fribeløpet på 10 450 kr
Igjen: 235 550 kr
2. Inntekt opp til 1 G (130 160 kr):
75 % av 130 160 = 97 620 kr
3. Inntekt over 1 G (105 390 kr):
85 % av 105 390 = 89 582 kr
4. Total egenandel: 97 620 + 89 582 = 187 202 kr/år
15 600 kr/måned (ca.)
5. Men! Beboer skal ha minst 2 711 kr/mnd. igjen.

Med minstepensjon på cirka 246 000 kroner i 2025 betaler du om lag 15 600 kroner i egenandel per måned. Du får beholde minst 2 711 kroner i måneden til personlig bruk. Egenandelen regnes som et vederlag til kommunen og er vanligvis ikke gjenstand for ordinær skatt.

EKSEMPEL 2: PERSON MED 300 000 KRONER I ÅRLIG INNTEKT

1. Fradrag for fribeløpet på 10 450 kr
Igjen: 289 550 kr
2. Inntekt opp til 1 G (130 160 kr):
75 % av 130 160 = 97 620 kr
3. Inntekt over 1 G (159 390 kr):
85 % av 159 390 = 135 482 kr
4. Total egenandel: 97 620 + 135 482 = 233 102 kr/år
19 425 kr/måned (ca.)
5. Etter betaling: 300 000 – 233 102 = 66 898 kr (til overs)

Ved denne inntekten betaler du cirka 19 400 kr/måned i egenandel per måned, og har 5 575 kr/måned igjen til personlig bruk, godt over minstekravet på 2 711 kroner.

Kommunen kan gjøre justeringer ut fra individuell økonomi (for eksempel høye gjeldsrenter, forsørgerplikt, ektefelle i bolig). For langtidsopphold kan kommunen altså kreve inntil 75 prosent av inntekten under 1 G etter fratrekk av et fribeløp som i 2025 er på 10 450 kroner.

Men det vil likevel være lokale variasjoner, fordi kommunene kan fastsette hvor mye et opphold faktisk koster for dem, og egenbetalingen ikke kan overstige det. Noen kommuner har også egne maksbeløp per måned for langtidsopphold. Hva du faktisk må betale kan derfor variere med kommune, lokale kostnader og individuelle forhold som inntekt og fradrag.

Dersom du har formue, tas det normalt ikke hensyn til det i egenandelen. Det er inntekt som teller.

KORTTIDSOPPHOLD

Det er andre regler for *korttidsopphold* på sykehjem – de går vi ikke inn på her. Det er også ulike regler om du har hjemmeboende ektefelle eller ei. Her ser vi bare på de generelle reglene.

HVOR MYE ER 1 G?

Folketrygdens grunnbeløp (G) er 130 160 kroner fra 1. mai 2025.

MÅ HUSET SELGES OM DU KOMMER PÅ SYKEHJEM?

Et av våre medlemmer var bekymret for om moren måtte selge huset da hun kom på sykehjem.



Beboere på sykehjem må betale en egenandel for å bo der. For de fleste betyr det likevel at det meste av pensjonen går med. (Ill. foto: Helene Aarnes).

Medlemmet bodde gratis i en leilighet i morens hus, og spørsmålet var om kommunen kom til å beregne leieverdien av leiligheten han bodde i ved beregning av morens inntekt, og dermed legge til grunn inntekter moren kunne hatt. Vi stilte spørsmålet til den aktuelle kommunen.

Skal teoretiske leieinntekter inngå i grunnlaget for egenbetaling ved opphold på sykehjem? Vi fikk dette svaret i 2023:

»Vår praksis er at vi ikke stipulerer potensielle leieinntekter i løpende vedtak. Hvis vi får dokumentasjon på leieinntekter, så kan vi stipulere dette i løpende vedtak. Noen beboere ønsker at løpende leieinntekter tas med, for å unngå å betale for lite gjennom året.

Når vi fatter vedtak om egenbetaling, så gjør vi det fremover i tid. Beregningen bygger derfor på en foreløpig beregning av egenbetalingen, hvor fremtidige inntekter og skatt stipuleres. Når

skatteoppgjøret for foregående år foreligger, gjør vi en kontrollberegning av egenbetalingen. Hvis det da viser seg at beboer har hatt leieinntekter, vil dette bli tatt med som en inntekt i beregningen».

Vårt medlem kunne derfor fortsette å bo gratis i huset – noe som var en løsning både han og moren ønsket – uten å bekymre seg for om kommunen kom til å kreve moren for leieinntekter hun potensielt kunne oppnådd på det åpne markedet. •

HVORFOR ER FREMTIDSFULLMAKT EN GOD IDE?

Det er særlig tanken på å bli mentalt svekket og havne på sykehjem som gjør at mange oppretter fremtidsfullmakt. Om du på et tidspunkt ikke lenger kan ivareta dine egne interesser, er det greit at du på forhånd har bestemt hvem som skal gjøre det for deg.

Hvis du er svekket slik det står beskrevet i loven og får varig sykehjemsplass, kan du neppe flytte tilbake til huset eller leiligheten din. Men hvis du har gitt barna eller andre mulighet til å selge huset på dine vegne, så går det enklere med fremtidsfullmakt enn om de må gå veien om å bli oppnevnt som verge først.

Du kan lese mer om fremtidsfullmakter på s. 16 i bladet.

NORDMENN ER MER FORNØYD MED EGEN ØKONOMI

De siste årene har færre og færre vært fornøyd med egen økonomi. Nå ser trenden ut til å snu, ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB).

– Tilfredsheten med egen økonomisk situasjon er svakt stigende i befolkningen, etter en periode med lavere tilfredshet som har sammenfalt med økende renter og sterk prisvekst, sier rådgiver Kristina Støren i Statistisk sentralbyrå (SSB), i en pressemelding.

Økningen var svak fra i fjor til i år. I år ligger gjennomsnittet på 6,3 på en skala fra null til ti, mens i fjor lå den på 6,2. I 2021 lå den imidlertid på 6,5.

– Det er viktig å merke seg at endringene mellom 2024 og 2025 er små, og at tilfredsheten med økonomisk situasjon fortsatt er signifikant lavere enn nivået i 2020 og 2021. Økningen i gjennomsnittlig tilfredshet i 2025 tyder likevel på at befolkningens økonomiske situasjon er noe bedret i år sammenlignet med 2024, sier Støren.

Ikke bedring for nordmenn med trangere økonomi

Nordmenn med en romslig økonomisk situasjon er mer fornøyd med egen økonomi. Det er for eksempel pensjonister og personer i husholdninger med relativt høye inntekter. Men nordmenn med trangere økonomi er mindre fornøyd med egen økonomi enn før.

– Flere grupper har en trangere økonomisk situasjon i utgangspunktet, og disse har ikke den samme positive utviklingen. Blant personer med lav inntekt, arbeidsledige, arbeidsuføre og enslige forsørgere er gjennomsnittlig tilfredshet med egen økonomi noe lavere i 2025 enn i 2024, sier Støren.

Hvor fornøyd folk er med egen økonomi, følger renteøkninger og prisnivå.



Tilfredsheten med egen økonomisk situasjon er svakt stigende i befolkningen.

Den positive utviklingen kan følge høyere inntekter i husholdningene.

– Ser vi videre på endringen i perioden 2024–2025 så ser vi en svak positiv utvikling i tilfredshet med egen økonomisk situasjon for alle inntektsgrupper bortsett fra personer i laveste inntektskvartil, skriver SSB.

I 2025 økte inntektene for mange, men for de med lavest inntekter var økningene i inntekter lave.

Kilde: ssb.no

BETYDELIG ØKNING I FORSIKRINGSSVINDEL FØRSTE HALVÅR

Forsikringssvindel for 272 millioner kroner ble avdekket første halvår 2025 – en økning på 18 prosent fra året før, ifølge Finans Norge Forsikringsdrift.

De fleste sakene gjelder skadeforsikring, men de største beløpene finnes i syke- og uføreforsikringer. Økonomiske utfordringer kan ha bidratt til økningen, og sakene spenner fra små beløp til svindel for flere millioner kroner.

Forsikringssvindlere finnes i alle aldersgrupper og samfunnslag, men de fleste svindlere er i 30-årene, og menn dominerer statistikken. Noen overdriver krav eller melder inn fiktive skader, og dokumentforfalskning forekommer oftere. Forsikringssvindel kan gi alvorlige konsekvenser, som rettsak, rulleblad og fengsel.



– Svindlerne tenker ikke mye på konsekvensene. Det er svært uheldig å ha noe slikt på rullebladet. Forsikringssvindel kan blant annet få konsekvenser for jobbmuligheter og studievalg. I de alvorligste sakene risikeres også fengsel, sier kommunikasjonssjef Stine Neverdal i Finans Norge Forsikringsdrift, i en pressemelding.

Gjennomsnittlig svindelbeløp er 108 000 kroner for skadeforsikring og 2 millioner kroner for syke- og uføresaker. Innboforsikring står for flest saker, etterfulgt av bil- og reiseforsikring.

– De fleste kundene er heldigvis ærlige. Forsikring bygger på tillit – svindel rammer fellesskapet, sier Neverdal.

Kilde: Finans Norge Forsikringsdrift

SKATT PÅ EGEN BOLIG VED SYKEHJEMSOPPHOLD

Gjennomsnittlig liggetid på sykehjem er to år. De som er innlagt på sykehjem har gjerne en egen bolig stående tom. I det følgende skal vi se på ulike problemstillinger knyttet til skatt på egen bolig under opphold på sykehjem.

TEKST: OLE CHRISTIAN JURIKS – POST@HUSEIERFORBUNDET.NO

Beboere på sykehjem må betale en egenandel for oppholdet. Egenandelen beregnes etter § 3 i Forskrift om egenandel for kommunale helse- og omsorgstjenester og skal ikke overstige de reelle oppholdsutgifter.

Egenandelen beregnes ut fra beboerens skatteoppgjør. Dersom skatteoppgjøret viser at beboeren har hatt

leieinntekter, vil disse inngå i beregningen av egenandelen. Merk at beboere med egen bolig kan få refusjon for faste og dokumenterte utgifter ved boligen.

Bolig som formue

Beboerens formue inngår ikke i beregningen av egenandel ved sykehjem, kun eventuell avkastning av formue. Det klare utgangspunktet er at

selv om eier er på sykehjem skal boligen anses som vedkommendes primærbolig og skattlegges deretter. Men ved utleie kan dette stille seg annerledes.

Utleie av bolig har betydning for formuesverdsattelsen og eventuelt formuesskatten til eier. Utleie av en sokkelleilighet i boligen vil ikke endre

formuesverdsattelsen fra primær- til sekundærbolig. Men om eiers egen boligdel leies ut mot betaling vil boligen bli ansett som sekundærbolig. Det gis ingen verdsettelsesrabatt for sekundærbolig, slik som for primærbolig.

Av Skatte ABC kan vi lese at: «Med utleie menes i denne sammenheng også tilfeller hvor eieren lar andre, herunder også nære slektninger, benytte boligen når disse helt eller delvis dekker driftsutgiftene. Hvis nære slektninger benytter boligen vederlagsfritt og eieren dekker alle driftsutgift-

ene, vil den fortsatt kunne anses som skattyters primærbolig.

Dersom nær familie bebor boligen til eier på sykehjem, bør de ikke dekke de løpende kostnadene. Om den nærstående, eller andre bor der gratis, vil boligen fortsatt være eiers primærbolig. Det er samtidig verdt å merke seg at fordelene ved å bo vederlagsfritt er en skattepliktig fordel for den nærstående i et slikt tilfelle. Den eneste gruppen som kan oppnå skattefri bruk av andres bolig er nær familie under studietiden.

Skatt ved salg

Vel så viktig som å avklare skatt på selve utleien, vil det være å avklare hvorvidt oppholdet på sykehjem påvirker skatteposisjonen ved et salg av boligen. Skatteplikt beror på hvordan og når salget gjennomføres. Hovedregelen er at eier må oppfylle krav til eier- og brukstid etter skatte- loven § 9-3.

Det er svært ugunstig å miste opparbeidet botid i egen bolig i livets siste fase. Det kan være snakk om betydelig skattemessige verdier. Heldigvis anses opphold på sykehjem som en brukshindring, og påvirker i utgangspunktet ikke eierens brukstid i boligen. Så lenge vilkårene for brukshindring er oppfylt, er det ingen øvre grense for hvor lenge brukshindring kan anses å foreligge.

Brukshindring ved utleie?

En brukshindring foreligger dersom boligen blir stående tom, mens eieren er på sykehjem. Av Skatte ABC kan vi lese at: «En brukshindring tillegges virkning, selv om boligen leies ut.» Det er i utgangspunktet ingen begrensning i omfanget av utleien, slik at det vil gjelde selv om hele huset har vært leid ut. Men merk at dersom utleien drives som næringsaktivitet vil dette stille seg annerledes.

Vi kan derfor trekke slutningen at det ikke har betydning for eiers brukstid om boligen leies ut i sin helhet ved opphold på sykehjem. Brukshindringen foreligger uavhengig av utleien. Så selv om boligen i et slikt tilfelle skattlegges som en sekundærbolig, vil vilkårene for

skattefritt salg fortsatt være oppfylt dersom eier kan vise til brukshindring.

Brukshindring gjelder ikke dersom man flytter inn i en annen bolig man eier eller om de helsemessige utfordringene ikke lenger er til stede. For beboere på sykehjem kan det være aktuelt å flytte til andre former for omsorgsboliger eller tilbake til en annen bolig, noe som kan påvirke brukstiden i den opprinnelige boligen.

Når lønner det seg å selge eller overdra boligen til en som er på sykehjem?

Ved vurderingen av hva som skal gjøres med boligen bør de involverte være bevisst kostnaden knyttet til dokumentavgift. Ved en overdragelse mens eier er i live beregnes dokumentavgift, dette gjelder selv om boligen overdras til vedkommendes barn. Ved arv etter arveloven beregnes det ikke dokumentavgift.

Etter at eieren har gått bort, vil man kunne trekke fra omkostninger ved salget, og oppnå et skattemessig tap. Dette fordi inngangsverdien settes til markedsverdien på dødstidspunktet, dersom avdøde oppfylte krav til skattefritt salg. Dersom man har anledning til å vente mens eier er på sykehjem, kan det for en arving lønne seg å heller leie boligen fremfor å eie.

Avslutningsvis

For mange er det upraktisk å leie ut når man er på sykehjem. Men det er uheldig om boliger står tomme dersom dette skyldes rettsvillfarelse om beregning av egenandel, eller skatt ved salg av boligen.

Det er vanskelig å ha full oversikt over regelverket og hva som lønner seg i din situasjon. Hvordan man velger å gå frem kan ha stor økonomisk betydning.

Ved usikkerhet om konsekvenser av planlagte disposisjoner, anbefaler vi at det bes om en bindende forhåndsuttalelse eller få bistand som medlem i Norges Huseierforbund. ●



Er du på sykehjem har utleie av boligen betydning for formuesverdsattelsen og eventuelt formuesskatten. (KI illustrasjon).

VASSKADAR OG ANSVAR

– KVA GJELD FOR DEG SOM HUSEIGAR?

Hausten er over oss, og med den kjem regn, flaum og andre utfordringar knytt til vatn – no sist representert ved ekstremveret «Amy». I denne artikkelen ser vi nærare på kva ansvar du som huseigar har for å førebyggje skadar, og når det kan vere andre – som kommunen eller naboen – som må ta ansvaret.

TEKST: **EIRIK MYKING MIDBØE** – SENIORADVOKAT HARRIS ADVOKATFIRMA AS

Ifølgje Meteorologisk institutt kjem det her i landet i snitt 20 prosent meir nedbør i året no, samanlikna med starten av 1900-talet.¹

Mange trur at forsikringa automatisk dekkjer vasskadar, men det er ofte berre tilfelle ved plutslege og uventa hendingar – som ein sprukken vassleidning eller ekstremver. Skadar som kjem gradvis, eller som skuldast manglande vedlikehald, fell gjerne utanfor dekninga. Det er viktig å setje seg inn i om forsikringsvilkåra ein har, er gode nok.

Når regn og anna ekstremver påfører skade på bygningar og anna eigedom, kan det verke naturleg å vende seg mot det offentlege. Men sjølv om kommunane har plikt til å planleggje og førebyggje naturskadar, gir ikkje dette deg som privatperson automatisk rett til erstatning. Domstolane har slått fast at grunneigar sjølv har ansvar for å sikre eigdommen sin mot naturkreftene.

Naturkreftene, kommunen eller naboen?

Anneis kan det derimot vere dersom det offentlege aktivt har utført vassdragstiltak som har påført skade.

I ei sak frå Eidsivating lagmannsrett² hadde kommunen sitt røyrsystem leidd overflatevatn frå eit industriområde og ut i ein bekk, noko som hadde ført til sterkt auka vassføring og inntrenging i kjellarar i bustadhus. Retten kom til at kommunen var erstatningsansvarleg, trass i at det hadde gått mange år frå tiltaka var utført til skadane oppstod, og at det var fleire ulike årsaker til overfløyninga. Erstatningsplikt fann lagmannsretten heimel for i vannressurslova § 47.

I praksis oppstår ofte spørsmålet om skaden har årsak i naturkreftene, eller om menneskeleg aktivitet har verka inn på ein måte som gir grunnlag for

ansvar. Dette er særleg praktisk i naboforhold.

Grannelova (naboloven) seier – enkelt forklart – at du ikkje skal gjere tiltak på din eigedom som skadar naboen sin eigedom på urimeleg vis. Men for å få erstatning, må naboen kunne bevisse at tiltaket faktisk har ført til skaden, og at



Eirik Myking Midbøe
– Senioradvokat Harris Advokatfirma AS.
(Foto: Harris Advokatfirma AS)

Mange trur at forsikringa automatisk dekkjer vasskadar, men det er ofte berre tilfelle ved plutslege og uventa hendingar. Hus som står i flaumvatnet på Drangsholt. Flaum frå elva Tovdalselva i Kristiansand, Noreg – 3. oktober 2017. (Ill. foto: iStock.com).



han sjølv har gjort det han kan for å førebyggje.

Rettspraksis viser at det skal ein del til før naboens aktivitet gir krav på erstatning. Det må her nemnast at saker om sviktande/utdatert handtering av overvatn kan løysast gjennom jordskifteretten, utan at det nødvendigvis må kome til tvist mellom naboane. Jordskifteretten kan både bestemme at konkrete tiltak skal gjennomførast, utarbeide reglar for drift og vedlikehald av tiltaket/anlegget, og eventuelt etablere eit eige lag for drifta, med vedtekter.

Endring av løp for elv/bekk/foss

Frå tid til anna dukkar det opp saker der naboar skuldar kvarandre for å ha endra på vassføringa hos seg, slik at ein av dei får skade på sin eigedom.

Det er vanskeleg å finne døme på at dette fører fram, og domstolane synest

å stille strenge beviskrav, i tillegg til at det blir nøye vurdert kva ein sjølv har gjort for å sikre seg mot skade.

I ei sak frå Gulating lagmannsrett³ blir det nøkternt konstatert at

«Uaktet det som ellers skjer ved menneskelige inngrep i et område, er fosser, bekkestrenger og vannløp i forandring over tid. Vann finner alltid minste motstands vei og graver seg også frem.»

Det vart ikkje funne bevist at den aktiviteten naboen hadde gjort for å få betre tilgang på drikkevatt til dyra på garden, var årsak til dei problema motparten opplevde. Elles kommenterte retten at den påstått skadelidne

«intet har gjort for å begrense vannskadene og heller ikke for å avverge flom selv etter flomvarsel ved ekstremvær som «Synne».

Boring og grunnvatn

Dei seinare åra er boring av energi-brønner blitt utbreidd. Ved å bore seg ned i grunnfjellet, kan den jamne temperaturen der nede nyttast til oppvarming av bygg, fortrinnsvis med varmepumpe. Det er fleire døme på at slik boring blir påstått å ha ført til skade på naboeigedom, og årsakssammenhengen har blitt drøfta langt oppe i rettssystemet.

I ei sak for Høgsterett frå 2023⁴ hadde det oppstått store setningsskadar på ein eigedom etter boring av energi-brønn på naboeigedommen. Huset som vart skadd, var delvis bygd på eit «basseng» av leire og lausmassar metta av grunnvatn. Etter boringa hos naboen fann grunnvatnet i bassenget veg via brønnen ned til grunnvatn i berget lenger nede, noko som førte til ustabilitet og setningsskadar.

Skadane var ikkje dekt over husforsikringa

Lagmannsretten hadde meint at skaden var så «upårekeleg» for dei som stod for boringa at det ikkje kunne føre til erstatningsansvar, men Høgsterett var ikkje einig, og slo fast ansvar etter grannelova. Mellom anna uttalte Høgsterett at «i den grad valget står mellom de to naboene, er det uansett mindre urimelig at tapet rammer den som faktisk har fått boret brønnen i egen interesse, enn naboen som har fått huset skadet».

Dette viser at også «usynleg» vatn kan innebere ein risiko som må takast omsyn til når ein planlegg tiltak som moderne teknologi gjer mogleg.

Oppsummering

Skadar som har med vatn å gjere, kan ha mange årsaker – frå naturkrefter til menneskelege inngrep. Som huseigar har du eit ansvar for å sikre eigdommen din, men i nokre tilfelle kan det offentlege eller naboen ha ansvar.

Det viktigaste du kan gjere, er å førebyggje, dokumentere og setje deg godt inn i forsikringsvilkåra dine. Søk juridisk bistand om du er i tvil om ansvar for skade som er oppstått. •

Referanser:

¹ met.no/nyhetsarkiv/global-oppvarming-endrer-nedboren-i-norge

² Referanse LE-2006-33333

³ Referanse LG-2015-153135

⁴ Referanse HR-2023-02420-A

RADONMÅLING ER PÅLAGT UMLEIERE – NÅ UTFØRER KOMMUNEN TILSYN

Denne høsten – i 2025 – gjennomfører mange kommuner målrettede tilsyn med radonmåling i utleieboliger. Utleiere må kunne fremvise dokumentasjon på at målingen er utført og at nivåene ligger innenfor grenseverdien.

TEKST: HELENE AARNES – POST@HUSEIERFORBUNDE.NO

– Kommunene har fått i oppdrag å følge opp radonmåling spesielt denne høsten. De vil be utvalgte boligutleiere om dokumentasjon på radonmåling. Dersom de har målt for høye verdier, må de også vise dokumentasjon på utførte tiltak mot radon, forteller daglig leder i Unirad, Per Nilsson.

Kampanjen skal også øke bevisstheten om kravet til radonmåling for utleiere i tillegg til helserisikoen ved å oppholde seg i en bolig med høye radonverdier over tid.

Kampanjens varighet

Dersom nødvendig, blir det en oppfølgingsperiode første halvår i 2026. Kampanjen avsluttes 1. juni 2026. Kravet til radonmåling står i Strålevernfor-skriften, og formålet er å sikre et helsemessig forsvarlig bomiljø for leietakere.

– Det er utleiers ansvar å dokumentere at radonnivåene er under grenseverdien. Målingen må utføres i vinterhalvåret, vare minst to måneder, og resultatet skal kunne legges frem ved tilsyn, sier Nilsson.

Utleiere må foreta radonmålinger i tråd med DSAs (Direktoratet for strålevern og atomikkerhet) prosedyre. Lovverket er ikke endret, denne plikten eksisterer allerede. Dersom målingene viser for høye nivåer, er utleier ansvarlig for å gjøre tiltak og informere leietakere.

Øke bevisstheten

– De som leier ut har en plikt til å sjekke sine utleieboliger. Dette gjelder både profesjonelle og private utleiere – uansett om du leier ut et helt hus, en leilighet, eller bare én hybel i sokkel-etasje. Vi anbefaler også alle huseiere å sjekke egen bolig, forteller Per Nilsson.

Han forteller videre at det er mange utleiere som ennå ikke har gjennomført målinger, og ikke har noe dokumentasjon å vise ved et tilsyn. Utleie av hytter og andre fritidsboliger er ikke omfattet av kravet.



Installering av radonbrønn er et effektivt tiltak mot radon. (Foto: Helene Aarnes).

– Men det forutsetter at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom, forteller Per Nilsson.

En skjult helserisiko

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig når uran i berggrunnen brytes ned. Gassen siver opp fra bakken og kan trenge inn i bygninger gjennom sprekker og utettheter. Problemet er at radon er usynlig, luktfritt og smakløst. Du merker ingenting.

– Radon er den viktigste årsaken til lungekreft etter røyking, forklarer Per Nilsson.

Omtrent 400 mennesker i Norge får hvert år lungekreft som følge av langvarig radoneksponering. Risikoen øker med både konsentrasjonen av gassen og hvor lenge man oppholder seg i boligen.

Å måle radon i utleieboligen er enkelt, rimelig og lovpålagt. Det viser ansvar, skaper trygghet og kan redde liv.

– Det handler om å vite, ikke tro, sier Nilsson. Målingen er den eneste måten å finne ut om luften du, og de du leier ut til, puster inn, faktisk er trygg, sier Per Nilsson.

Økning i henvendelser

Har dere fått et økt antall henvendelser etter at varselet om tilsyn kom?

– Ja, vi får mange henvendelser om både måling, og hva fristen er for å få gjennomført tiltak hvis radonnivået overskrider grenseverdiene. Vi har forståelse for at det kan ta tid å få gjennomført alle tiltak, men det er viktig å ha en plan som skal gjennomføres, sier Nilsson, og fortsetter:

– Hvilke boliger som har et radonproblem, er vanskelig å forutse. Selv om naboen har fine verdier, kan din egen bolig ha for høye. Den eneste måten å finne det ut på, er å måle, uansett om du bor eller leier ut en gammel bolig, eller en som er bygget etter dagens krav, forteller Nilsson.



Radonkampanjen mot utleiere som nå pågår ønsker å sikre et helsemessig forsvarlig bomiljø for leietakere. (Ill. DSA).

Tiltaksgrense

Tiltaksgrense er allerede ved 100 Bq/m³. Er verdiene over denne grensen, skal utleier iverksette tiltak. Men mellom 100 og 200 Bq/m³ anbefales det å gjennomføre enklere tiltak som å sjekke at ventiler og lufteluker er åpne.

Er verdiene høyere enn 200 Bq/m³ trengs det mest sannsynlig mer omfattende tiltak.

Selve målingen er enkel: Den skal foretas i vinterhalvåret mellom 15. oktober til 15. april. Du bestiller sporfilm, plasserer dem i oppholdsrom (for eksempel stue og soverom), og lar dem ligge i minst to måneder.

Når verdiene er for høye

Dersom målingen viser for høye verdier, finnes det mange tiltak – fra enkle grep til mer tekniske løsninger:

- Tett sprekker og åpninger i gulv og grunnmur.
- Forbedre ventilasjonen – frisk luft reduserer konsentrasjonen.
- Installer radonbrønn som skaper et undertrykk under sålen slik at radongassen ikke siver inn.

Etter tiltak skal det alltid gjennomføres en ny måling for å dokumentere effekten.

– Vi gir råd og anbefalinger om hvilke tiltak som bør gjøres og følger bolig-eieren gjennom prosessen. Vi anbefaler at radonmåling sees på som en naturlig del av boligens vedlikehold, sier Nilsson.

Hvor ofte må det måles?

Har du målt før, og nivået er stabilt under grensen, så holder det å måle hvert femte år, forteller Per Nilsson, og fortsetter:

– Det forutsetter at det ikke har skjedd endringer i grunnforhold, bygningen eller ventilasjonen i perioden. Hvis du har gjort større ombygginger eller bruksendringer, for eksempel at du har omgjort kjeller for boformål og utleie, må du måle første målesesong etter endringen. Hvis du bor i et, i et radon-utsatt område, eller det er gjort tiltak mot radon i boligen, bør du måle hvert femte år. ●



(Foto: Unirad)

Per Nilsson, daglig leder i Unirad.

MEDLEMSRABATT PÅ MÅLING:

Som medlem av Norges Huseierforbund får du rabatt på Unirads radonmåling til hjemmebruk.

Bestill sporfilm til 30 prosents medlemsrabatt i dag, så rekker du å bli ferdig med målingen før sesongen er over i april.

Rabattkode: **NHF25**
Bestill på [unirad.no](https://www.unirad.no)

Rabatt på befaring:

Har du allerede målt høye radonnivåer? Kontakt Unirad for en gratis konsultasjon på post@unirad.no eller ring på 222 86 136.

Rabatt på tiltak:

Vi tilpasser tiltak etter behov, ring oss for å få gode råd til å velge. Som medlem av Norges Huseierforbund vil du få **10 prosent rabatt** på veiledende pris på nødvendig tiltak.

RADON I UMLEIEBOLIGER

Hva er radon?

Hvorfor er den farlig?

Hvem må måle?

Når skal det måles?

Grenseverdi:

Krav til dokumentasjon:

Mer info:

En radioaktiv gass som dannes naturlig i berggrunnen.

Langvarig eksponering øker risikoen for lungekreft.

Alle som leier ut bolig – både private og profesjonelle.

I vinterhalvåret (15. okt.–15. apr.), minst 2 måneder.

100 Bq/m³ (ved utleie)

Utleier skal kunne vise målerapport ved tilsyn.

www.dsa.no/radon

ENNÅ IKKE SKREVET FREMTIDSFULLMAKT?

NÅ HAR VI GJORT DET ENKLERE FOR DEG

De fleste ønsker å skrive fremtidsfullmakten selv, og det er absolutt mulig for de fleste. Har du kompliserte familieforhold, mange eiendommer og andre verdier, kan det være lurt å søke juridiske råd.

TEKST: ANNIKEN MOSBY - POST@HUSEIERFORBUNDET.NO

Vi har nå oppdatert malen for de som vil skrive fremtidsfullmakten selv, og vi har også laget en veiledning som det er lurt å lese gjennom før du begynner. Både malen og veiledningen finner du på «Min side» når du logger deg inn på nettsiden.

Hva er en fremtidsfullmakt?

En fremtidsfullmakt er en frivillig, privatrettslig ordning som trer i kraft dersom du i fremtiden mister evnen til å ivareta dine egne interesser. Den gir deg mulighet til å bestemme hvem som skal handle på dine vegne i økonomiske og personlige forhold. Husk at en fremtidsfullmakt bare gjelder mens du lever. Dersom du ønsker å bestemme hva som skal skje med verdiene dine etter din død, må du opprette et testament.

En eller flere fullmektiger?

Malen vår er et utgangspunkt, men den kan ikke dekke alle behov. Det kan bli nødvendig med tilpasninger i dokumentet. Du kan fordele ansvaret blant flere, for eksempel at én fullmektig tar seg av økonomien og en annen personlige forhold.

Noen ønsker at ektefellen skal være fullmektig, med et barn som alternativ. Noen ønsker at ett av barna skal være fullmektig, men at visse beslutninger - som salg av bolig eller utdeling av forskudd på arv - krever samtykke fra flere - for eksempel alle barna.

Du kan oppnevne en reservefullmektig som trer inn hvis den første ikke kan. Dette er praktisk dersom din primære fullmektig er like gammel som deg selv, typisk for ektefellen.

Hold tungen bent i munnen og les kritisk og nøye gjennom utkastet ditt og sjekk at den holder vann også frem i tid. Fullmektigen skal ikke undertegne dokumentet ved opprettelsen, men bør på forhånd ha samtykket i å påta seg rollen.



En fremtidsfullmakt er en frivillig, privatrettslig ordning som trer i kraft dersom du i fremtiden mister evnen til å ivareta dine egne interesser. (Ill. foto: Anniken Mosby).

ULIKE TYPER FREMTIDSFULLMAKTER

REN FREMTIDSFULLMAKT

Malen du finner på våre nettsider er en såkalt «ren fremtidsfullmakt». Den trer i kraft først når du mister evnen til å ivareta dine egne interesser.

VEDVARENDE FREMTIDSFULLMAKT

Det er mulig å opprette en fremtidsfullmakt som gjelder umiddelbart etter opprettelsen, eller fra et bestemt tidspunkt i fremtiden - før du mister handleevnen. Vi har foreløpig valgt ikke å lage en mal for denne typen, da den sjelden etterspørres.



Artikkelforfatter Anniken Mosby, daglig leder i Norges Huseierforbund.

Legeerklæring ved opprettelse?

Det er ikke et krav i loven, og de færreste innhenter legeerklæring når de oppretter fullmakten. Men dersom du har helseutfordringer eller høy alder, kan det være en god idé. En legeerklæring ved opprettelsen kan dokumentere at du forsto innholdet og betydningen av fullmakten, og bidra til å forebygge fremtidige konflikter.

Formkrav, vitner og signering

Det gjelder samme strenge formkrav til fremtidsfullmakt som til testament, blant annet kreves signering av to

vitner. Mens vitnene er til stede, skal du skrive under dokumentet eller vedkjenne deg din underskrift. Er vitnene tettere knyttet til fullmektig enn loven tillater, blir dokumentet ugyldig som fremtidsfullmakt.

Oppbevaring og registrering

Det finnes ingen offentlig ordning for registrering eller oppbevaring av

fremtidsfullmakter. Oppbevar derfor originalen et trygt sted - ofte er det best at fullmektigen oppbevarer den. Du kan opprette flere originaler dersom det er behov. •

STADFESTELSE

En fremtidsfullmakt trer normalt i kraft når det foreligger en legeerklæring som dokumenterer at du ikke lenger har evne til å ivareta egne interesser. Når legeerklæringen er klar, kan fullmektigen søke Statsforvalteren om stadfestelse.

Det følger ikke av loven at fremtidsfullmakten må stadfestes. Men i praksis er det et krav fra mange instanser at fullmakten er stadfestet før de godtar at fullmektigen handler på dine vegne.

Dette gjelder blant annet:

- Kartverket (ved salg/overdragelse av fast eiendom)
- Banker
- NAV
- Skatteetaten
- Verdipapirsentralen (VPS) / meglere
- Forsikringsselskaper
- Og helt sikkert flere

For at Statsforvalteren skal kunne vurdere søknad om stadfestelse, må fullmektigen sende inn:

- Utfylt søknadsskjema
- Fremtidsfullmakten i original
- Legeerklæring
- Dokumentasjon på at pårørende er varslet om innhold og ikrafttredelse

Du finner søknadsskjema og informasjon om dette på [vergemaal.no](#). Når Statsforvalteren har behandlet saken og gitt stadfestelse, mottar fullmektigen en attest på dette.

NORGES HUSEIERFORBUND

Fremtidsfullmakt

Fullmaktsgiver og fullmektig

Fullmaktsgivers navnHans Hansen

Fødselsnummerxxxxxxxxxx

gir herved følgende person fullmakt til i fremtiden å representere meg, og handle på mine vegne, dersom jeg på grunn av sinnslidelse, demens eller alvorlig svekket helse, ikke lenger er i stand til å ivareta egne interesser:

Fullmektigens navnTor Torsen

Fødselsnummerxxxxxxxxxx

AdresseFullmaktsvegen 11

Dersom min fullmektig blir forhindret, eller ikke lenger er i stand til å ivareta mine interesser i henhold til denne fullmakt, skal følgende person kunne tre inn som ny fullmektig:

Fullmektigens navnHelle Hellesen

Fødselsnummerxxxxxxxxxx

AdresseFremtiden 7

Fullmaktens ikrafttredelse

Fullmakten trer i kraft fra det tidspunkt min fysiske og/eller psykiske helse er så redusert at jeg ikke kan ivareta egne interesser, og det foreligger erklæring fra min lege på dette. Fullmektigen har rett til å innhente legeerklæring om min helsestilstand, for å godtgjøre at jeg er ute av stand til å ivareta mine interesser.

Underretning

Min fullmektig skal ved ikrafttredelse underrette meg, min ektefelle/samboer og mine barn om fullmaktens ikrafttredelse og om dens innhold. Fullmektigen skal handle i samsvar med fullmakten og fremme mine interesser og rettigheter. Videre skal fullmektigen høre meg, så langt det er mulig, før vedkommende treffer beslutninger.

Stadfestelse

Fullmektigen kan be statsforvalteren om å stadfeste ikrafttredelsen av denne fremtidsfullmakten etter vergemålsloven § 84. Ved salg av fast eiendom eller andre situasjoner der tredjepart krever stadfestelse, skal fullmektigen be statsforvalteren stadfeste ikrafttredelsen.

Fullmektigens oppgaver

Fullmektigen skal ivareta mine personlige forhold og økonomiske rettigheter. Fullmektigen har råderett over mine verdier, eiendeler og eiendommer med de spesifikasjoner som fremgår nedenfor.

Side 1 av 4

Initialer _____

Faksimile av fremtidsfullmakt.

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).*



VI FÅR NYTT KONTONUMMER FRA 2026

Nytt kontonummer er 9001.65.97359

MEDLEMSMØTE OM BOLIGUTLEIE

22. oktober var det igjen tid for utleiemøte. I Bergen er det alltid interesse blant medlemmene for en gjennomgang av reglene om boligutleie. På møtet snakket vi om kontraktens varighet, oppsigelsesadgang, bindingstid, regler for depositum, hvordan håndtere leiers betalingsmislighold, avslutning av leieforhold og eventuelle krav etter avsluttet leieforhold og mere til. Medlemmene fikk også anledning til å stille de utleiespørsmålene de hadde. Møtet ble holdt av Bergen Huseierforenings daglige leder Anniken Mosby i lokalene til Advokatfirma Stiegler.



TILSYN MED RADONMÅLINGER I UMLEIEBOLIGER I BERGEN

Tilsynet blir gjennomført høsten 2025 ved at kommunen sender ut brev til utvalgte utleieboliger, og er en del av en nasjonal tilsynskampanje initiert av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet. De utvalgte huseierne fyller ut et rapporterings-skjema og sender inn dokumentasjon på sine radonmålinger. Tilsyn føres basert på stikkontroller i ulike bydeler hele kommunen. Les mer på huseierforening.no



DIGITALT MEDLEMSKAP – SPAR BÅDE PENGER OG MILJØET

Ønsker du overgang til elektronisk medlemskap? Send en epost til oss til bergen@huseierforbundet.no (ny epost) og gi beskjed. I så fall får du faktura og medlemsbladet digitalt. Ved overgang til digitalt medlemskap, vil du fra og med neste fakturautsendelse spare 100 kroner på medlemsavgiften og sammen sparer vi miljøet for papir.

Si fra til oss innen 7. desember dersom du ønsker at digitalt medlemskap skal gjelde fra 2026.

DIGITALT DØDS- BO I BERGEN?

I oktober er dette status:
«Hordaland tingrett har foreløpig ikke blitt koblet på digitalt dødsbo. Samtlige tingretter vi trolig være koblet på ved utgangen av året.»

VI BYTTER BANK – DU MÅ OPPRETTE NY AVTALEGIRO

Fra 1. desember har Bergen Huseierforening ny bankforbindelse. Det betyr at AvtaleGiro-avtalen du har i dag dessverre ikke lenger vil fungere. For å fortsette med automatisk trekk, må du opprette en ny AvtaleGiro-avtale med oss. Dette kan du enkelt gjøre via din nettbank, under «AvtaleGiro» og søk opp Norges Huseierforbund. Har du spørsmål eller trenger hjelp, ta kontakt på bergen@huseierforbundet.no

Vi ser at mange går over til Vipps faste betalinger. Det er en enkel betalingsmåte, og du kan legge inn denne endringen via Min side på huseierforening.no.

MEDLEMSMØTE OM BYGGESAK

29. Oktober holdt vi nytt temamøte. Denne gangen var problemstillingen: Hva kan du bygge på egen eiendom uten å måtte sende inn en byggesøknad?

Nordmenn er i verdensklasse når det gjelder å bruke penger på oppussing. Hovedregelen er at alle byggetiltak er søknadspliktige, men vi har en rekke unntaksregler som fritar byggetiltak fra denne søknadsplikten. I dette medlemsmøtet gikk advokat og partner Øistein Sandstå Jacobsen fra Advokatfirma Stiegler gjennom reglene. Han forklarte blant annet når garasje, uthus, tilbygg, terrasse eller mur er unntatt søknadsplikt. Han kom også inn på innvendige bruksendringer, og hva som skal til for at innvendige byggearbeider er unntatt søknadsplikt. Temaet engasjerte, og mange av de 30 deltakerne hadde spørsmål - både generelle og spesielle.



Medlemsmøtet om byggesak var fulltegnet (Foto: Anniken Mosby).

BERGEN HUSEIERFORENINGS 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



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



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



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

HAR VI EPOSTEN DIN?

Hvis du ikke får det månedlige nyhetsbrevet vårt, eller hvis du får kontingentfakturaen i postkassen, tyder det på at vi ikke har riktig epost til deg. Send oss gjerne eposten din til bergen@huseierforbundet.no 😊 Takk.

NY EPOSTADRESSE TIL BERGEN HUSEIERFORENING

Vi tar i bruk ny epost for innkommende eposter fra medlemmer i Bergen, den nye er: bergen@huseierforbundet.no. Den gamle eposten vil fortsatt virke i en overgangsperiode.

MINDRE ENDRINGER AV MEDLEMSKATEGORIER FOR 2026

I forbindelse med at Bergen Huseierforening i 2024 ble en lokalavdeling av Norges Huseierforbund, vil vi nå samkjøre fakturering av medlemskontingentene. Fra 2026 blir kategoriene for medlemskap som du ser i oversikten nedenfor. For de aller fleste av dere vil endringen enten bety 4 kroner høyere kontingent, eller 100 kroner lavere. For de med flere enn 4 boenheter og for sameier og borettslag legges kategoriene noe om. Vi håper alle våre medlemmer opprettholder medlemskapet, og ta gjerne kontakt om du lurer på noe.

PRIVAT (1-4 ENHETER)

1-4 enheter per post	kr 599 (opp fra 595)
1-4 enheter digitalt	kr 499 (nyhet for BHF-medlemmer)

UNG

1-4 enheter UNG digitalt	kr 199 (Gjelder kun for nye medlemmer til og med 30 år)
--------------------------	---

5 ENHETER ELLER MER / NÆRING

5 enheter eller mer per post	kr 1 099
5 enheter eller mer digitalt	kr 999

SAMEIER OG BORETTSLAG 3-9 ENHETER

Sameier og borettslag per post	kr 1 099
Sameier og borettslag digitalt	kr 999

SAMEIER OG BORETTSLAG 10 ENHETER OG MER

Sameier og borettslag per post	kr 1 999
Sameier og borettslag digitalt	kr 1 899



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, badrom 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.



Luftspesialisten
Rens av ventilasjon for eneboliger, sameier og borettslag. Rabatterte priser for medlemmer.
Kontakt
post@luftspesialisten.no

UTLEIEFORSIKRING

– EN EKSTRA SIKKERHET VED UMLEIE

Leier du ut bolig, er det viktig å ha nødvendige forsikringer i tillegg til leiekontrakt og depositum. For å sikre deg ytterligere mot uforutsigbare situasjoner og dårlige leietakere, kan det være lurt å tegne en egen utleieforsikring.

TEKST: HELENE AARNES – POST@HUSEIERFORBUNDET.NO

De fleste leieforhold starter bra – leietaker virker hyggelig og ansvarlig. Likevel utvikler ikke alle leieforhold seg slik du håper. I verste fall kan leietaker forårsake store skader på boligen. Hvordan kan du beskytte deg? Tryg Forsikring tilbyr en egen utleieforsikring som gir ekstra trygghet dersom noe skulle gå galt. Et av vilkårene for at forsikringen skal gjelde, er at det er opprettet et gyldig depositum.

Delt forsikringsansvar

Som utleier må du forsikre det du eier – vanligvis bygningen, samt innbo og løsøre i utleieenheten. Leietaker må selv ha innboforsikring som dekker deres eiendeler. Disse standardforsikringene dekker imidlertid ikke alt ved et utleieforhold.

Stig Arne Minde, produktansvarlig for Hus og Hytte i Tryg Forsikring, forklarer at utleieforsikringen er spesialtilpasset slike forhold:

– Forsikringen omfatter bygninger og hageanlegg, samt innbo og løsøre på eiendommen. Den dekker tyveri, underslag og skadeverk begått av leietaker eller dennes gjester – med inntil 500 000 kroner per skadetilfelle, sier Minde.

– Den gir også erstatning ved misligholdt husleie, samt nødvendige utgifter i forbindelse med utkastelse, legger han til.

Vanlige hus- og innboforsikringer dekker verken skadeverk utført av leietakere, eller eiendeler de eventuelt tar med seg når de flytter. Utleieforsikring følger utleieboligen og er relevant uansett om du leier ut en kjellerleilighet, en hybel over garasjen, en leilighet eller et helt hus.

– Husk å gi beskjed til forsikringsselskapet om at du leier ut. Utleie utgjør en økt risiko, og dette kan påvirke prisen på din vanlige forsikring, sier Minde.

Vanlig slitasje dekkes ikke

Ved utleie må du forvente noe slitasje som følge av normal bruk. Konflikter oppstår ofte rundt hva som regnes som alminnelig slitasje, og hva som er skade. Derfor er det viktig at utleier og leietaker i fellesskap dokumenterer boligens tilstand før innflytting. Da blir det enkelt å gå tilbake til dokumentasjonen om noe skulle dukke opp.

– Utleieforsikringen dekker ikke normal bruksslitasje, men ved skadeverk – for eksempel dersom boligen er herpet – kan du ha krav på erstatning, forklarer Minde.

Han minner også om at dersom leietaker for eksempel har dyr må utleier regne med noe ekstra slitasje.

– Hvis leietaker er uheldig og det oppstår skade på bygningen og leieforholdet er meldt inn, depositum er på plass, og utleieforsikring er tegnet, behandles saken som en ordinær skadesak, sier Minde.

Krav om depositum

For å kunne tegne en egen utleieforsikring kreves det at depositum er i orden. Det må enten settes inn på en egen depositumskonto, eller sikres med en depositumsgaranti. Det er ikke tilstrekkelig å sette beløpet på egen konto.

– Det må opprettes et depositum tilsvarende tre måneders leie før innflytting. Dette er en del av sikkerhetsforskriftene for vår utleieforsikring. Stadig flere benytter seg av vår egen depositumsgaranti som alternativ, sier Minde.

Sikkerhetsforskriftene beskriver også hva utleier må gjøre for å få full erstatning ved et forsikringskrav, hvor egen. I tillegg til depositum, kreves det en skriftlig husleieavtale med bestemmelser om utkastelse og særlig tvangs-



Det er viktig at du som leier ut bolig har orden i forsikringene. Ved å tegne en egen utleieforsikring.

grunnlag. Det fremgår også hva som må gjøres dersom leien blir misligholdt.

Minde sier videre at i tillegg til skade, er det de siste årene ofte tvist rundt mislighold av leiekostnader, spesielt ved langtidsutleie.

– Leien blir rett og slett ikke betalt, og har du ikke utleieforsikring får du ikke dekket dette tapet utover depositumet. Jeg vil si det er der utleieforsikring utgjør den største tryggheten, i tillegg til at den dekker direkte skadeverk. Etter en karenstid på tre måneder – som er vanlig å betale inn i depositum, dekker forsikringen tapt leie i seks måneder, sier Minde.

FAKTA UMLEIEFORSIKRING:

- Pris på forsikringen varierer fra kunde, geografi, objektet med mer, men snittprisen i 2026 forventes rundt 1300 kroner i året.
- Det er påkrevd gyldig depositumskonto med tre måneders husleie for å tegne utleieforsikring.
- Forsikringen følger utleieboligen.
- Egenandel er 6.000 kroner per skadetilfelle. Ved husleietap er egenandelen tre måneders husleie, minimum 10.000 kroner



Stig Arne Minde, produktansvarlig for Hus og Hytte i Tryg Forsikring.

(Begge foto: Tryg Forsikring)

Passer både for ordinær og korttidsutleie

Hvem passer utleieforsikringen for – gjelder det kun vanlig utleie, eller også korttidsutleie via for eksempel Airbnb?

– Forsikringen er først og fremst tilpasset ordinær utleie, særlig med tanke på dekningen ved misligholdt leie og utkastelse. Men dekningen for tyveri, underslag og skadeverk gjelder også for korttidsutleie som Airbnb, sier Minde.

Han påpeker videre at ved tvister mellom utleier og leietaker, kan rettshjelpsdekningen i hus- eller innboforsikringen benyttes. Den kan dekke deler av advokatutgiftene ved en eventuell rettslig tvist.

– Leier du ut, bør du alltid ta en prat med forsikringsselskapet for å sikre at dine forsikringer er oppdaterte i henhold til utleieforholdet. Det er også svært viktig å ha depositum eller depositumsgaranti, samt en skriftlig leiekontrakt, sier Stig Arne Minde.

Har dere opplevd økende henvendelser i salg av utleieforsikringer?

– De siste par årene har det vært en stor økning i salg av utleieforsikring, og vi får mange flere henvendelser i skadeøyeblikket også grunnet dette, sier Minde.

Opplever dere også at det er en mer nødvendig forsikring?

Ja, det oppstår stadig mer skader i utleieforhold noe det økte salget av

forsikringen viser. I dag er det ofte store kostnader ved en skade, for utgiftene for å reparere og fikse ting er mye dyrere nå enn før. Et eksempel på dette er skade på et gulv i leilighet eller hybelleilighet. Det kan være en liten skade, men ofte dekker ett gulv hele arealet i leiligheten ved type åpen løsning. Det betyr at hvis en kvadratmeter er skadet, må du kanskje skifte ut hele gulvet. Det blir kostbart. Så snittskaden er økt betraktelig på grunn av materialer og håndverkertjenester. Det vil jeg si gjør at det er enda viktigere i dag å ha denne forsikringen enn tidligere, avslutter Stig Arne Minde. •

NÅR ER NABOENS TRÆR TIL SKADE ELLER ULEMPE?

– ALT DU TRENGER Å VITE

De fleste naboer vil hverandre vel. Likevel kan trær langs grenselinjen bli startskuddet for misnøye og eskalerende konflikter: skygge på uteplass, fukt og mose på tak, løv i takrennen, tappt utsikt eller uro for at treet faller ved storm. Kjennskap til reglene, nøktern dokumentasjon og en ryddig og vennlig dialog med naboen vil som regel løse problemet. Men hva om det ikke gjør det?

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

Hovedregelen i grannelova (nabolovent) § 2 sier at ingen må bruke eiendommen sin slik at det er urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for naboen. Bestemmelsen er noe vagt formulert, men det er gode grunner som ligger bak. Hvert tilfelle skal nemlig vurderes konkret basert på en helhetsvurdering. Momenter i vurderingen kan være: hva som er vanlig på stedet, omfang og varighet av ulempen, risikoen ved å la være å gjøre noe, og om problemet kan løses på en mindre inngripende måte.

Spesialreglene om trær – §§ 3 og 12 § 3 (avstand og ulempe): Et tre kan kreves fjernet eller redusert dersom det står nærmere naboens hus, hage, tun eller dyrket jord enn en tredel av trehøyden, og treet samtidig utgjør en skade eller særlig ulempe. Unntak gjelder hvis fjerningen vil påføre eieren en ikke uvesentlig skade, for eksempel ved særskilt verneverdi eller nødvendig skjerming.

§ 12 (greiner og røtter over grenselinjen): Greiner og røtter som krysser grensen og er til merkbar ulempe, kan kappes til grenselinjen etter at eier er varslet og har fått rimelig tid til å ordne opp selv. Tiltaket må gjennomføres skånsomt og på egen side.

I praksis fungerer § 3 og § 12 som presise verktøy under den overordnede tålegrensen i § 2.

Granneskjønn (naboskjønn) er en rettslig prosess der en nøytral tredjepart – skjønnsretten ved en tingrettsdommer, skal avgjøre tvister mellom naboer om hvordan et tiltak bør settes i verk for at det ikke skal komme i strid med nabolovent. Formålet med et slikt skjønn er å sikre at et tiltak ikke blir til unødvendig skade eller ulempe for naboer. Granneskjønn holdes alltid før et eventuelt tiltak settes i verk.

Den praktiske virkeligheten – en case tett på tomtegrensen

Langs tomtegrensen, på naboens side, står flere trær maksimalt én meter fra grensen. De er seks til ti meter høye og ligger tett inn mot garasjen. Resultatet er skygge, fukt og mose på takflaten, og risiko for skade i uvær. Etter § 3 vil et tre på seks meter normalt måtte stå minst to meter fra hus/hage for å være uproblematisk, et tre på 10 meter minst 3,3 meter.

Når trær står klart nærmere enn dette og samtidig medfører varig skygge, fuktproblemer og økt skadefare, taler mye for at vilkårene i § 3 – og samlet sett tålegrensen i § 2 – er overskredet. Hvis greiner eller røtter i tillegg krysser inn på din side og skaper praktiske problemer, kan § 12 brukes til å kappe tilbake til grensen etter skriftlig varsel.

Poenget er ikke at alle høye trær nær grensen må felles. Poenget er at høyde, avstand og ulempe må sees samlet – og at løsningen ofte er målrettet beskjæring eller høydereduksjon, ikke nødvendigvis felling.

Slik går du frem – fra fakta til løsning

Start med fakta. Mål høyde på trærne og avstanden fra hver stamme til bygg, hage eller andre arealer som påvirkes. Fotografer lysforhold og eventuell fukt- eller moseskader over tid. Noter vindfulle dager og eventuelle nedfall.



Artikkelforfatter juridisk rådgiver i Norges Huseierforbund, Rebin Tahir. (Foto: NHF).

En kort vurdering fra arborist (trepleier) om sikkerhet og mulige tiltak (oppstamming, tynning og høydereduksjon) er ofte gull verdt. Denne dokumentasjonen gjør vurderingen etter § 3 og § 2 konkret, og gir et godt utgangspunkt for en minnelig løsning.

Deretter tar du praten. Forklar rolig hva du har målt og observert, og legg på bordet et balansert forslag: profesjonell beskjæring og høydereduksjon til nivå som tilfredsstiller tredelsregelen mot bygg og gir bedre lys og tørk på takflaten. Mange eiere vil beholde treet for skjerming, fugleliv eller estetikk. Nettopp derfor virker kompromisser som tynning og moderat topping ofte best.

Blir dere ikke enige, sender du et kort, presist varselbrev med henvisning til § 2 og § 3, og – om aktuelt – § 12 for overheng. Står det helt fast, kan saken tas til forliksrådet. I noen tilfeller kan granneskjønn etter § 7 være nyttig for en nøytral, faglig løsning.

Andre regler du må ha i bakhodet
Nabolovent regulerer forholdet mellom naboer, men kommunale planer og vern kan begrense trefelling selv på egen tomt. I enkelte kommuner kreves det søknad for å felle store trær. Reguleringsplaner kan ha bestemmelser om vegetasjon, og naturmangfoldloven kan beskytte arter eller enkelttrær. Sjekk derfor kommunens regler før større inngrep.

Hva som typisk regnes som ulempe – og hva som ofte må tåles

Langvarig skyggelegging av terrasse eller takflater, fukt og mose som følge av manglende gjennomlufting, omfattende nedfall som hindrer normal bruk, påviselig økt risiko for skade ved uvær og røtter som skader dekker eller fundamenter, trekker i retning av «særlig ulempe». Generelt løvfall, moderat skygge deler av dagen og ulemper som lett kan avhjelpes uten store inngrep, ligger oftere innenfor tålegrensen. Uansett er dokumentasjon og å velge minst inngripende tiltak stikkordene.

Brevmaler

Vi anbefaler alltid å begynne med en vennlig prat med naboen før du sender noe skriftlig. Forklar saken og foreslå en løsning som for eksempel beskjæring eller høydereduksjon. Hvis dere ikke blir enige, er det lurt å følge opp skriftlig. Som medlem har du tilgang til ferdige brevmalere på våre nettsider – både for første skriftlige henvendelse og for et formelt varsel om tiltak dersom forholdene ikke rettes opp. Malene kan lastes ned, fylles ut og sendes direkte til naboen. •

Ved granneskjønn (naboskjønn) avgjør en tingrettsdommer tvister mellom naboer som gjelder spørsmål om et tiltak er i strid med nabolovent. Et tiltak kan gjelde både plassering av trær, sikring av naboeiendom, støy og lignende. Formålet med granneskjønn er å sikre at et tiltak ikke blir til unødvendig skade eller ulempe for naboer før det settes i verk.



Vi anbefaler alltid å begynne med en vennlig prat med naboen før du sender noe skriftlig. (KI illustrasjon).

SMÅ FEIL – STORE KONSEKVENSER:

DERFOR BØR DU TA ELKONTROLL JEVNNLIG

Nesten halvparten av alle boligbranner i Norge starter i det elektriske anlegget. Mange av dem kunne vært unngått med en enkel elkontroll. – Elektriske anlegg eldes, akkurat som alt annet i huset. Derfor må de sjekkes jevnlig, sier Marius Flesland, elektroingenør og faglig leder i Kvasseim Elektro.

TEKST: HELENE AARNES – POST@HUSEIERFORBUNDET.NO

Det begynner gjerne uten dramatikk. Kanskje flimrer lyset litt i gangen, eller du kjenner en svak lukt av svidd plast. Så, en dag, blir det mørkt. I verste fall begynner det å brenne.

– Mange tror at elektriske installasjoner er vedlikeholdsfrie, men det stemmer ikke. Koblinger løsner over tid, komponenter svekkes, og nye apparater legger ekstra belastning på gamle anlegg, sier Flesland,

Kvasseim Elektro har i mange år vært samarbeidspartner til vår lokalforening Bergen Huseierforening og elektroingenør Flesland har sett det meste i løpet av sine år i faget, fra smeltede stikkontakter til gamle skrusikringer som gløder, og er klar på en ting:

– En elkontroll er ikke bare for å tilfredsstille forsikringsselskapet. Det er et sikkerhetstiltak. Mange små feil kan få store konsekvenser hvis de ikke oppdages i tide, sier han.

Slik foregår en elkontroll

Kontrollen starter med en kort introduksjon og informasjon til eier. Deretter sjekkes dokumentasjonen for boligens elektriske anlegg, før de foretar en systematisk gjennomgang av sikringsskapet.

– Vi går gjennom skapet, ser på kabelføringer og kontakter, og gjør målinger for å sjekke isolasjonsmotstand og jordingsforbindelse. Deretter ser vi på utvalgte kurser og synlige feil rundt i boligen, løse kontakter, ledninger osv. Ved risikoobjekter som downlights tar vi stikkprøver og ser etter f.eks. varmgang og lignende, sier Flesland.

De foretar i tillegg en rekke målinger for å kontrollere at en installasjon er trygg. Etter kontrollen får boligeieren en rapport som viser eventuelle avvik, delt inn i grader: kritiske feil, alvorlige feil, og mindre feil eller forbedringspunkter.

– Poenget er ikke å «ta» noen, men å sørge for trygghet. Mange feil kan rettes raskt og rimelig hvis de oppdages tidlig, understreker han.

De vanligste feilene

Listen over typiske feil er lang – og ofte overraskende enkel:

- Feil installasjoner utført av ufaglærte.
- Manglende eller defekte jordfeilbrytere og overspenningsvern.
- Løse tilkoblinger og overbelastede kurser.
- Varmgang i halogenbelysning.
- For mange apparater koblet til skjøteledninger.

– Vi ser altfor ofte at folk «fikser litt selv». De bytter stikkontakter, kobler lamper, eller legger opp nye punkter. Det kan gå bra i mange år – helt til det plutselig ikke gjør det, sier Flesland.

Alvorlige feil

Hvis elkontrolløren finner feil eller mangler vurderes risiko ut ifra sannsynlighet og konsekvens.

– Vi vurderer alltid ut fra hvor stor fare feilen utgjør for liv, helse eller brann. Kritiske feil prioriteres høyet. Da får kunden beskjed om at utbedring må skje umiddelbart. Dersom feilen utgjør akutt fare, kan kurs eller hele anlegget kobles ut, forteller Flesland.



Marius Flesland, elektroingenør og faglig leder i Kvasseim Elektro. (Alle foto: Kvasseim Elektro).



El-biler trenger egen installert kontakt, og drar mye strøm.

ELKONTROLL I HJEMMET

- **Hva:** Gjennomgang og måling av boligens elektriske anlegg.
- **Utføres av:** Autorisert elektroinstallatør eller sertifisert kontrollør.
- **Hvor ofte:** Anbefalt hvert 5.–10. år, og alltid ved boligkjøp, også ved utleie.
- **Pris:** Ca. 2 000–4 000 kroner for en enkel kontroll.
- **Oppgradering av sikringsskap:** 10 000–20 000 kroner.
- **Vanligste feil:** Manglende jordfeilbryter, løse kontakter, varmgang, feil bruk av skjøteledninger.



Strømforbruket i norske hjem har økt kraftig de siste ti årene.

Når bør du ta en kontroll?

Ifølge Marius Flesland bør en elkontroll gjennomføres hvert femte til tiende år. Spesielt i vanlige boliger med eldre anlegg, eller etter større oppgraderinger. Utvelgelsen avhenger av eiers initiativ eller forsikringsselskapets krav. Men i enkelte tilfeller bør det skje oftere.

– Kjøper du en ny brukt bolig, bør du alltid ta en elkontroll før du flytter inn. Det gir deg både trygghet og forhandlingsgrunnlag, sier han.

For utleieboliger gjelder et særlig ansvar. Som eier har du plikt til å sørge for at det elektriske anlegget er trygt – selv om det er leietaker som bruker det daglig.

Det koster lite, tar kort tid, og gir deg noe som ikke kan måles i kroner: trygghet i eget hjem.

- En dokumentert elkontroll gir trygghet for både kjøper og selger, og øker muligens verdien ved boligsalg eller utleie, sier Flesland.

En investering i sikkerhet

Oppgradering av et eldre sikringsskap koster som regel mellom 10 000 og 20 000 kroner, avhengig av størrelse og antall kurser. Det kan virke mye, men Flesland mener det er en investering som lønner seg.

- Nye sikringsskap har jordfeilautomater og overspenningsvern som standard. De beskytter både mennesker og utstyr, og reduserer risikoen for brann betraktelig, sier elektroingeniøren.

Mange forsikringsselskaper tilbyr dessuten rabatter på premien hvis du kan dokumentere at en elkontroll er gjennomført.

Nye tider – nye utfordringer

Strømforbruket i norske hjem har økt kraftig de siste ti årene. Elbiler, induksjonstopper, varmepumper og smarthusløsninger stiller større krav til det elektriske anlegget enn før.

- Et hus bygget på 70-tallet var ikke laget for å lade en elbil over natta. Mange eldre anlegg har rett og slett ikke kapasitet. Da får du varmgang og overbelastning, forklarer Flesland.

Også solcelleanlegg er en ny utfordring. De leverer strøm tilbake på nettet, noe som krever riktig utstyr og kompetanse.

- Det er flott at folk vil produsere sin egen strøm, men det må gjøres riktig. Et feil koblet anlegg kan være direkte farlig både for deg og for montøren som kommer for å reparere noe, sier han.

Hva kan du gjøre selv?

Selv om større arbeider må overlates til fagfolk, finnes det mye du kan gjøre for å forebygge problemer:

- Test jordfeilbryteren et par ganger i året.
- Sjekk overspenningsvernet etter tordenvær.
- Unngå skjøteledninger som permanent løsning.
- Vær oppmerksom på lukt av svidd plast eller flimrende lys.

- Elektriske feil gir ofte små tegn før det går galt. Lytt til anlegget ditt – og ta det på alvor hvis noe virker rart, råder Flesland.



En elkontroll er anbefalt gjennomført hver 5. til 10. år.

Når trygghet er viktigst

Hvert år oppstår det flere hundre boligbranner på grunn av feil i det elektriske anlegget. Mange av dem skjer i eldre boliger hvor ingen har sjekket installasjonene på flere tiår.

- Jeg tror folk flest ønsker å gjøre det riktige, men mange vet rett og slett ikke hva de skal se etter. Derfor er informasjon og kontroll så viktig. Det handler om trygghet – ikke bare for deg, men for hele familien, sier Flesland.

- Vi snakker ofte om brannsikkerhet, og installering av komfyrvakt redder liv. Det er en enkel installasjon som også kan ettermonteres i eldre boliger. Men det glemmes at mange branner starter i veggen, ikke på komfyren. En enkel

elkontroll kan være forskjellen mellom et lite avvik og en katastrofe, sier han alvorlig.

Et råd til slutt

- Hvis du bor i et hus som er mer enn ti år gammelt, og du ikke vet når det sist ble gjort elkontroll – da er tiden inne, sier Flesland, og fortsetter:

- Det koster lite, tar kort tid, og gir deg noe som ikke kan måles i kroner: trygghet i eget hjem. •

ELKONTROLL, ELSJEKK ELLER ELTILSYN

– HVA ER FORSKJELLEN?

Eltilsyn og elkontroll er private kontroller utført av autoriserte elektroinstallatører eller kontrollører på oppdrag fra kunde. Begrepene brukes ofte om hverandre, men det er en viktig forskjell:

- En elsjekk er en enklere gjennomgang av det elektriske anlegget.
- En elkontroll er mer omfattende og inkluderer målinger, testing og en detaljert rapport.
- Et eltilsyn foretas av det offentlige – enten DLE – Det lokale eltilsyn eller DSB – Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Eltilsynet driver myndighetstilsyn, ikke privatkontroller.

JOBBE EKSTREMT LANGSOMT UTEN Å MISTE BYGGETILLATELSEN?

Hvor lang tid kan du bruke på å bygge en enebolig etter at byggetillatelsen ble gitt? Dette spørsmålet ble behandlet av Høyesterett i september.

Saksøkeren i denne saken, fikk i 2001 kommunens tillatelse til å oppføre en enebolig. Til naboenes frustrasjon, gikk arbeidet ekstremt langsomt. Mannen gjorde stort sett alt arbeid selv, finansiert med løpende lønnsinntekter, uten lån.

Eiendommen bar sterkt preg av å være en byggeplass, med steinhauger, lagring av materialer og oppbevaring av anleggsmaskiner. I 2014 varslet kommunen at sjenanse for andre eiendommer i området kunne være i strid med plan- og bygningsloven. Det var på denne tiden fortsatt bare grunnmur og andre grunnarbeider som var utført.

Plan- og bygningsloven har en regel som sier at byggetillatelser bortfaller

dersom arbeidet innstilles i mer enn to år, og kommunen mente dette vilkåret var oppfylt. Mannen fikk derfor pålegg om tilbakeføring av eiendommen til opprinnelig stand. Ettersom det hadde gått 15 år siden byggetillatelsen var gitt, og boligen fortsatt knapt var påbegynt, mente departementet at tillatelsen hadde bortfalt.

Utbyggeren mente at arbeidet ikke hadde vært innstilt, selv om det gikk sakte fremover.

Høyesterett var delt i sin vurdering. Flertallet pekte på at det med jevne mellomrom var gjort arbeider som avbrøt toårsfristen, og dette var arbeider som ikke kan kalles helt bagatellmessige. Mindretallet var



Hvor lang tid kan du bruke på å bygge en enebolig?

ikke enig, og la til grunn en lavere terskel for hva som skal til få å kalle et arbeidet «innstilt». Mindretallet mener arbeidet må innebære «et reelt bidrag til fremdrift og fullføring av tiltaket».

Men flertallet avgjør. Selv om eneboligen langt fra var ferdig, var det gjennom de 15 årene gjort nok arbeid til at man ikke kunne si at arbeidet var innstilt.

Kilde: HR-2025-1840-A

BRANNFOLK FÅR OPPLÆRING I RESTVERDIREDNING

Brannvesen fra hele landet får jevnlig opplæring i hvordan verdier kan reddes etter brann- og vannskader. I høst var deltakere samlet på Kongsberg. Trening på hvordan restverdi best kan gjøres, er viktig for en effektiv tjeneste.

RVR (Restverdiredningstjenesten) er et samarbeid mellom forsikringsnæringen og brannvesenene. Tjenesten bidrar til å redde verdier og begrense skader når uhellet er ute. Hvert år bidrar RVR til å spare verdier for millionbeløp.

Teori og praksis

Deltakerne trener på å håndtere vann- og røykskader, sikre verdier og samarbeide effektivt på skadestedet. I opplæringen kombineres både teori og praksis.

- Kunnskapen de får gjør at innsatsen blir både raskere og mer treffsikker, sier fagsjef i RVR, Jens Lauritzen.

Viktig for både næringsliv og privatpersoner

Restverdiredning handler om å skape trygghet i en vanskelig situasjon. Rask innsats kan bety at eiendeler, bygninger eller produksjonsutstyr kan reddes og tas i bruk igjen i stedet for å gå tapt.



Styrking av brannvesenenes kompetanse reduserer omfanget av skader og kostnader for samfunnet.

- Når vi styrker brannvesenenes kompetanse, reduserer vi både omfanget av skader og kostnadene for samfunnet. Det handler ikke bare om

penger, men også om å begrense konsekvensene for dem som blir rammet, avslutter Lauritzen.

Kilde: Finans Norge.no

(Ill. foto: Helene Aarnes)

(Ill. Foto: Hedmarken brannvesen)

PRIVATISERING AV KOMMUNAL VEI – OMKLASSIFISERING AV VEI TIL BOLIGEIERS UGUNST

Veglova §§ 7 og 8 åpner for at kommuner kan legge ned kommunale veier.

I praksis innebærer det at kommunal vei gjøres om til en privat vei. Ved en slik omklassifisering blir også rettigheter og plikter overført fra kommunen til de private brukerne av veien.

TEKST: OLE CHRISTIAN JURIKS – POST@HUSEIERFORBUNDET.NO

Har du blitt utsatt for dette,
hører vi gjerne fra deg på
post@huseierforbundet.no

Nedleggelse av kommunal vei er et politisk vedtak. Dette gjøres av kommuner som ønsker å spare penger på veidrift, og til ulempe for de private brukerne av veien som må opprette et veilag og sørge for drift og vedlikehold.

Fordeler for kommuner

Drift og vedlikehold av vei er kostbart, og kommuner kan spare store penger på å privatisere veier. Nå som stadig flere kommuner sliter med økonomien kan vi potensielt se et ras av veier som blir private.

Utgangspunktet er at driften av kommunal infrastruktur, som kommunale veier, skal følge selvkostprinsippet. Det betyr at innbyggerne ikke skal betale mer for veien enn det kommunens utgifter er.

Utfordringen ved drift og vedlikehold av vei, er at kostnadene for boligeierne som rammes av omklassifisering, fort overstiger det kommunen sparer.

Ulemper for private

Brukerne av privat vei må gå sammen i veilag og drifte veien. I tillegg til økte kostnader blir det mer administrasjon for deltakerne i veilaget. Veilaget får gjerne ikke samme pris og prioritering som kommunen, når det innhenter tilbud på snømåking. Det kan i tillegg være vanskelig å fordele kostnadene rettferdig innad i veilaget. Prinsippet for fordeling følger av veglova § 54, etter den enkeltes bruk av veien. Spørsmål om kostnadsfordeling kan by på konflikt mellom naboer.

Klassifiseringen av veien har også innvirkning på boligverdien. I en dom fra tingretten, hvor det feilaktig ble opplyst at en privat vei var kommunal, ble kjøper tilkjent et prisavslag på 200.000 kroner.

Skjer i hele landet

Det er i utgangspunktet nokså tilfeldig om man bor ved en privat eller kommunal vei. Og kommunen står fritt til å fatte vedtak om nedklassifisering.

Enhver kommunal vei kan potensielt bli en privat vei.

Men selv om dette skjer over hele landet, har det vist seg å være vanskelige og upopulære avgjørelser. Og på steder med mer snø og is er slike beslutninger særlig problematiske.

Et eksempel er Vågan kommune i Lofoten hvor det først ble besluttet at en lang rekke kommunale veier skulle privatiseres, men etter mange klager fra de berørte innbyggerne, ombestemte politikerne seg, og bestemte at saken skulle ut på en ny høring. Dette illustrerer hvor politisk betent slike saker er.

Hva kan du som boligeier gjøre?

En nedleggelse av kommunal vei er en politisk beslutning. I veglova § 7 benyttes ordet «vedtak», med et vedtak etter bestemmelsen er ikke et forvaltningsvedtak, og det er ikke anledning til å klage på beslutningen etter forvaltningslovens regler. Det er heller ingen materielle krav til beslutningen eller tekniske krav til veien etter veglova § 7.

Som ved andre politiske beslutninger er det fornuftig at kommunen gir de berørte parter anledning til å få uttale seg. Det er heller ikke uvanlig at kommunen setter opp noen kriterier for å sikre en form for likebehandling. Det kan for eksempel være at veien betjener få eiendommer og ikke er en gjennomgangsvei.

Men dersom veien som blir omklassifisert har et betydelig vedlikeholdsetterlep, bør de berørte eiendommene kunne høres med et krav om en oppgradering av veien før overtakelse skjer. Det kan virke urimelig dersom kommunen lempet et betydelig vedlikeholdsetterlep over på de private brukerne.

Ved omklassifiseringen til privat vei kan det i enkelte tilfeller være praktisk at veilaget gjør avtale med kommunen om vedlikeholdsoppgaver som brøyting/strøing og lignende. •

Enhver kommunal vei kan potensielt bli en privat vei. (KI illustrasjon).

NYTT KRAV:

ENOVA-STØTTE MÅ SØKES FØR OPPGRADERING

På oppdrag fra regjeringen lanserte Enova tidligere i høst en ny støtteordning som skal gjøre det enklere for flere boligeiere å ta gode energivalg ved oppgradering av boligen. Ordningen gir støtte til 15 ulike tiltak i helårsboliger og boligselskaper.

TEKST: HELENE AARNES – POST@HUSEIERFORBUNDET.NO

– Energieffektivisering gir lavere strømregninger og frigjør energi til andre formål. Regjeringen vil bidra til at flere husholdninger gjennomfører energitiltak når de oppgraderer boligen, sier energiminister Terje Aasland, i en pressemelding.

Grønnere samfunn

Regjeringen har gitt Enova et særskilt oppdrag om å bruke minst 587 millioner kroner årlig på energitiltak i boliger. Klima- og miljøminister Andreas Bjelland Eriksen understreker at ordningen skal bidra til at flere får delta i overgangen til et grønnere samfunn.

– Vi ønsker å gjøre det enklere å ta gode energivalg. Når du først pusser opp, er det lurt å samtidig forbedre energistandarden i boligen, sier Anna Barnwell, leder for bygg og forbruker i Enova.

Søk før oppgradering

Det nye støttetilbudet trådte i kraft 26. august og viderefører de fleste eksisterende tiltak med justerte støttenivåer, og legger til fire nye. Nå kan du blant annet få støtte til enkelttiltak som etterisolering og vindusbytte hver for seg.

Samtidig innføres et nytt krav: Boligeiere må søke om støtte før de starter oppgraderingen. Dette skal gi større trygghet for at tiltakene kvalifiserer før arbeidet begynner.

Tiltak som får støtte inkluderer blant annet energirådgivning, etterisolering, energieffektive vinduer, varmepumper, solcelle- og solfangeranlegg samt smarte varmelagringsystemer. Enkelte eldre tiltak, som støtte til vannbåren varme og varmegjenvinning av gråvann, avvikles.



Støtteordningen til Enova skal kutte utslipp og sikre smartere energibruk. (Foto: Enova).

Administrerende direktør i Enova, Nils Kristian Nakstad, sier at endringene gir husholdningene flere muligheter til å bidra i energi- og klimaomstillingen.

– Vi har jobbet grundig med utviklingen av den nye støtten. Målet er å kutte utslipp og sikre smartere energibruk – både for den enkelte og for samfunnet, sier Nakstad. ●

Tiltak og støttesatser	
Tiltak	Støttesats (25 prosent av kostnad oppad begrenset til):
Akkumulatortank	5 000 kroner
Balansert ventilasjonsanlegg	15 000 kroner
Biokjel	40 000 kroner
Bio-ovn med vannkappe	20 000 kroner
Energieffektive vinduer og ytterdører	400 kroner pr m2 oppad begrenset til 50 m2
Energirådgiving	5000 kroner
Etterisolering tak/loft	150 kroner pr m2 oppad begrenset til 150 m2
Etterisolering vegg	150 kroner pr m2 oppad begrenset til 250 m2
Luft-til-vann varmepumpe	20 000 kroner
Pris- og effektstyrt energilagringsystem	10 000 kroner
Smart varmtvannsbereder	4 000 kroner
Solcelleanlegg	2 500 kroner per kW installert effekt opp til 15 kW
Solfangeranlegg	400 kroner per m2 oppad begrenset til 25 m2
Varmepumpebereder	5 000 kroner
Væske-til-vann varmepumpe	40 000 kroner

HAGEN ER VAKKER – OGSÅ OM VINTEREN

Vinteren er rett rundt hjørnet og vinterhager kan være det vakreste som finnes. Stauder, busker og trær blir skulpturer og kunst når rim og snø dekker plantene. Glem ikke å se ut av vinduet, og gled deg over de fine linjene i hagen som kommer ekstra godt frem nå om vinteren.

TEKST: OPPLYSNINGSKONTORET FOR BLOMSTER OG PLANTER – OBP.NO

- Vær tålmodig, våren er bare noen måneder unna og snart kan du starte hagearbeidet, om du ønsker det. Nå når snøen ligger tungt ute, er det tid for å kose seg inne med å planlegge neste sesong, la deg inspirere av det du ser ute i vinterhagen, sier Tove Ladstein i Opplysningskontoret for blomster og planter (OBP).

Hagen er der hele året, men ofte glemmer vi den litt om vinteren. Men det er nå du kan nyte former og fasonger av stauder, busker og trær. Hva med å la lys lage ekstra effekter? Lag lykter av is ved å fylle potter, kar, ballonger og annet med vann, og la det fryse i fryseboksen. Vannet selv blir til vakker, klar is, og du kan også legge julens blomster eller kvister eller grener i isveggene i lyktene. I hagen kan vi glede oss over hvordan lyset skinner og glitrer i rimdekte planter.

Og om hageinspirasjonen tar deg, hva med å planlegge og drømme for kommende vår og sommer? Se på alle bildene du tok i hagen i sommer. Hva var vellykket? Hva vil du forandre? Var du på besøk i andre hager og ble inspirert? Skriv ned noen punkter over hvilke planter som skal flyttes, og hva du vil kjøpe til våren. Frøkatalogene kommer allerede i januar og er fulle av fristelser.

Kanskje er du en av dem som har kjøpt hus med hage for første gang, og skal i gang med et helt nytt prosjekt til våren? Tenk på hva hagen skal brukes til. Skal det være plass til sandkasse og huske til barna? Vil du ha en kjøkkenhage? Eller er drømmen en egen hagedam? Ved å tenke over hva hagen skal brukes til, er det lettere å prioritere hva en skal begynne med. ●



(Alle foto: obp.no)

SLIK BLIR DU KVITT SOT FRA STEARINLYS – OG FÅR BEDRE INNEKLIMA

Stearinlys hører med når vi vil skape stemning i mørke høst- og vinterkvelder. De gir varme, ro og et lunt uttrykk i hjemmet – men bak den hyggelige flammen skjuler det seg en utfordring som mange ikke oppdager før det er for sent: sot.

TEKST: HELENE AARNES – POST@HUSEIERFORBUNDET.NO

De små, nesten usynlige partiklene fra levende lys kan nemlig feste seg på vegger, tak, gardiner og tekstiler. Etter hvert danner de et grålig belegg som er vanskelig å få bort, og som i verste fall kan gi dårlig inneklima og lukt.

I denne artikkelen forteller Markeds- og kommunikasjonssjef, Vibeke Scavenius, hos vår samarbeidspartner CityMaid, hvorfor sot fra stearinlys er så gjenstridig, hvordan du rengjør riktig – og hvordan du kan unngå problemet helt.

Hvorfor soter stearinlys?

- Når stearin brenner, skjer det en forbrenningsprosess. Hvis flammen får for lite oksygen, blir forbrenningen ufullstendig – og resultatet er sot. Det oppstår særlig når veken er for lang, lyset står i trekk, eller det brukes parafinlys og duftlys med tilsetningsstoffer, sier Vibeke Scavenius, og fortsetter:

- Sotpartiklene er ultrafine og fettaktige, noe som gjør at de fester seg til overflater og trekker inn i porøse

materialer som maling og tekstil. Derfor er de langt vanskeligere å fjerne enn vanlig støv og smuss, sier hun.

Hva slags rom og overflater er oftest rammet?

- Det er typisk stue og spisestue som blir hardest rammet – særlig vegger, tak og lister nær lysene. Over tid får malte flater en grålig tone, og hvite tak kan gulne. Også gardiner, tepper og puter trekker til seg sotpartikler. Resultatet er skjolder, et lett gråskjær og en svak lukt som ikke alltid forsvinner i vask.

Husk å tørke innover mot flekken og ikke utover, ellers vil flekken spre seg

Hvordan fjernes sot fra vegger og tak?

Å vaske bort sot krever både riktig metode og tålmodighet. Her er fremgangsmåten som gir best resultat:

1. Start med tørr rengjøring

Bruk en tørr mikrofiberklut eller en såkalt tørrsvamp (også kalt kjemisvamp). Disse fjerner løse sotpartikler uten å spre dem utover.

2. Bruk alkalisk rengjøringsmiddel

Vanlig grønnsåpe eller universalrengjøring hjelper lite – de kan faktisk gi skjolder. Bruk et alkalisk vaskemiddel beregnet for sot eller røyk. Påfør forsiktig med myk svamp, og arbeid i små felt.

3. Vask forsiktig med fuktig klut

Bruk minimalt med vann og tørk raskt over med en ren, lett fuktet klut for å fjerne rester. For mye vann kan gjøre vondt verre, fordi soten da trekker dypere inn i overflaten.

Husk å tørke innover mot flekken og ikke utover, ellers vil flekken spre seg.

4. Mal på nytt ved behov

Selv med grundig rengjøring kan det bli skjolder. Da må du male – men bruk sperregrunn først, ellers vil flekkene trekke gjennom malingen.

Hva med tekstiler og møbler?

Sot setter seg raskt i tekstiler og polstrede møbler. For å unngå at partiklene blåses ut igjen i rommet, bør du støvsuge først med støvsuger som har HEPA-filter som fanger disse ultrafine partiklene og hindrer at de sirkulerer. God ventilasjon og jevnlig lufting er avgjørende, både under og etter bruk av levende lys. ●



Markeds- og kommunikasjonssjef, Vibeke Scavenius, CityMaid. (Foto: CityMaid.)

DETTE BØR DU OGSÅ GJØRE:

- Vaske gardiner og putetrekk med mildt vaskemiddel på lav temperatur.
- Bruk tepperens eller profesjonell rens for tekstiler som ikke tåler vann.
- Luft godt etterpå – mange glemmer at sot også setter lukt.
- Jo tidligere du tar tak i problemet, desto større sjanse for å få tekstilene helt rene igjen.

Hva er vanlige feil folk gjør når de prøver å fjerne sotflekker?

De fleste feilene handler om for mye iver og for lite kunnskap:

- Flekken gnis utover, slik at soten spres.
- Det brukes for mye vann, som gjør at soten trekker inn i underlaget.
- Sperregrunn droppes ved maling, og flekken blør gjennom etter at det er malt.

Er det forskjell på stearinlys?

- Noen lys soter langt mer enn andre. Parafinlys er verstingene – de soter mest og slipper ut flest partikler. Duftlys og fargede lys inneholder tilsetningsstoffer som øker soting. Bivoks- og soyavokslys soter mindre og gir mindre os. LED-lys er helt sotfrie og et godt alternativ i hjem med dårlig ventilasjon.

HVORDAN UNNGÅR DU SOT I UTGANGSPUNKTET

Det aller beste rådet er å forebygge sot før det blir et problem. Her er ekspertenes viktigste tips:

- Klipp veken kort før du tenner lyset.
- Unngå trekk – flammen skal stå rolig.
- Bruk lyselukker i stedet for å blåse ut.
- Velg duftfrie, uparfymerte lys uten farge og glitter.
- Luft godt under og etter bruk.
- Ikke plasser lys rett under hyller, bilder eller lamper.
- Vurder LED-lys som et sotfritt og trygt alternativ.



Stearinlys er kos og hygge, men kan føre til sot som er vanskelig å få bort. (Foto: Helene Aarnes).

DRAMATISK FALL I UMLEIEBOLIGER – ALVORLIGE FØLGER FOR BOLIGMARKEDET

Oslo har mistet over 16 000 utleieboliger siden 2019, viser en ny rapport fra Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF). Antall sekundærboliger har falt med 20 prosent, og AS-eide boliger med 15 prosent de siste to årene, skriver de i en pressemelding.

Årsaken er blant annet høye renter, økt formuesskatt og lav avkastning, som gjør det lite lønnsomt å eie utleieboliger. Mange velger derfor å selge. Også andre storbyer ser en nedgang, mens Trondheim og Kristiansand har en mer stabil utvikling på grunn av høy boligbygging.

– Politikere må ta dette på alvor. Færre utleieboliger svekker leiemarkedet og kan gi problemer med bosetting og sysselsetting, sier Carl O. Geving, administrerende direktør i NEF.

Forbundet ber myndighetene sikre en mer balansert og bærekraftig boligpolitikk som ivaretar både eiere og leietakere.

Kilde: nef.no



(ill. foto: iStock.com)

STRØMSTØTTEN TIL TROSS – FIRE AV TI PRODUSERER SIN EGEN VED

Til tross for at flere har bestilt Norgespris og strømstøtten skal lette byrden av høye strømpriser, holder norske husholdninger fast ved en eldgammel tradisjon: vedfyring.

En fersk landsdekkende undersøkelse viser at hele 40 prosent av norske husstander produserer sin egen ved. Samtidig svarer nesten syv av ti husholdninger at de fyrer med ved, enten for varme, kos eller begge deler.

Undersøkelsen, utført av InFact på vegne av vedutstyrslleverandøren Wee.no, tegner et bilde av en vedfyringskultur som fortsatt står sterkt, selv i en tid med elektrisk oppvarming og statlige subsidier.

– Selv om vedfyring ikke gir de samme besparelsene i dag som under energikrisen i 2022 og -23, ser vi at mange fortsetter å produsere egen ved i stort volum. Det stabile salget av utstyr for vedkløyving er også med på å bekrefte dette inntrykket, sier daglig leder i Wee.no, Roger Wee.

Han peker på en tydelig trend der selvforsyning og tradisjon veier tungt for mange. – Vår undersøkelse viser klart at vedfyring fortsatt står sterkt i Norge, både som en viktig varmekilde og som en sosial aktivitet. Svært mange nordmenn setter pris på peiskosen, så bålet er fortsatt et samlingspunkt i vår digitale tidsalder, sier Roger Wee.

Kilde: Nationen



(ill. foto: Helene Aarnes)

10 000 RÅTESKADER I FJØR: MANGE HUS I DÅRLIG STAND

I 2024 ble det registrert over 10 000 råteskader i norske boliger, ifølge VIS Forsikring (Tidligere Norsk Hussopp Forsikring). Skadene oppstår ofte på kjøkken, bad, tak og kjellere.

– Mange hus er i overraskende dårlig stand, sier Leder for Forretningsutvikling, produkt og teknologi, Øyvind Magerøy, i VIS.

En analyse av 280 000 tilstandsrapporter viser et vedlikeholdsetterslep på over 50 milliarder kroner, ifølge Frende Forsikring. Tall fra SINTEF viser at tre av fire bygningsskader skyldes fukt, og en undersøkelse utført av Norstat viser at økende nedbør og ekstremvær bidrar til flere skader.

Fra 2026 forbys to sentrale kjemiske midler mot råte, noe som kan gjøre reparasjoner både dyrere og mer tidkrevende. Samtidig sier tre av fem boligeiere at de er usikre på om huset tåler mer ekstremvær.

Råd mot fukt og råte:

Sjekk tak, vegger og kjeller jevnlig, hold vann borte fra grunnmuren, sørg for ventilasjon – og oppdag skader tidlig.

Kilde: Pressemelding Frende



(ill. foto: Helene Aarnes)

(ill. foto: Helene Aarnes)



FÆRRE KONKURSER I BYGG – MEN FLERE I EIENDOMSBRANSJEN

Byggebransjen ser ut til å ha snudd den negative trenden. Samtidig står eiendomsbransjen midt i en krise – med nær tredobling i antall konkurser på ett år. Etter flere tøffe år er det en svak bedring i konkurstillene for byggebransjen, melder Creditsafe og Fair group, skriver byggmesteren.no.

Nye tall fra Fair Group viser at 61 bygg- og anleggsbedrifter gikk konkurs i oktober – en nedgang på hele 21 prosent sammenlignet med samme måned i fjor.

– Dette er et vendepunkt for mange aktører. De som har klart å effektivisere og kontrollere utgiftene sine, står nå sterkere, sier daglig leder Siri Jensen.

Mens bygg ser ut til å være på bedringens vei, er situasjonen langt mørkere i eiendomsbransjen. Kredittopplysnings-selskapet Creditsafe melder om 47 konkurser i eiendomssektoren i oktober, mot bare 16 i samme måned i fjor – en økning på hele 194 prosent.

– Det er ikke å overdrive å si at det er krise i eiendomsbransjen nå, sier daglig leder Per Fjærestad i Creditsafe.

Kilde: byggmesteren.as

NYE FN-FORPLIKTELSE OM BÆREKRAFTIGE OG RIMELIGE BOLIGER

Over 30 europeiske ministre, inkludert fra Norge, har forpliktet seg til nye FN-tiltak for å møte boligkrisen i Europa. Tiltakene, vedtatt under et møte i Genève i regi av FNs økonomiske kommisjon for Europa (UNECE), skal gjøre boliger mer tilgjengelige og bærekraftige. Stigende boligpriser rammer særlig lavinntektsgrupper – over en tredjedel av de 40 prosent fattigste husholdningene i Europa bruker mer enn 45 prosent av inntekten på bolig. Også i Norge bruker mange byboere over 30 prosent av inntekten sin på bolig.

Blant de nye forpliktelsene er: Regulering av korttidsutleie til turister for å dempe spekulasjon, styrking av offentlige og sosiale boligmodeller gjennom investeringer og grønne finansieringsløsninger, rettfærdig beskatning av tomteverdi, ombygging og transformasjon av eksisterende bygg for å øke energieffektiviteten.

UNECE understreker at bolig er en menneskerett, og at tiltakene skal fremme rettferdighet, bærekraft og inkluderende lokalsamfunn.

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) har bidratt med faglig ekspertise i arbeidet. Professor Roberta Cucca peker på at nye boliger må bygges på en måte som faktisk reduserer boligkostnader og miljøbelastning. Hun fremhever sosial utleie og strengere regulering av turistutleie som viktige grep.

UNECEs forpliktelser går utover boligpolitikk – de skal også møte sosiale og miljømessige utfordringer, redusere boligstress og bidra til klimamålene gjennom bærekraftig byutvikling.

Kilde: Pressemelding NMBU



(ill. foto: iStock.com)

ØKT BELÅNINGSGRAD OG GJELDSVEKST I ÅRETS BOLIGLÅNS-UNDERSØKELSE

Årets boliglånsundersøkelse viser at gjennomsnittlig belåningsgrad har økt, og mange nye lån ligger nå nær den nye grensen i utlånsforskriften på 90 prosent. Gjeldsgraden blant nye låntakere har steget til 329 prosent etter to år med nedgang.

Samtidig har andelen lån til låntakere med svak likviditet gått noe ned, og andelen lån innenfor fleksibilitetskvote som kun bryter kravet til belåningsgrad er redusert. Endringen i egenkapitalkravet har ført til at flere låntakere belåner en større andel av boligens verdi.

– Dette øker risikoen dersom boligprisene faller, sier direktør for risikoovervåking og makrotilsyn, Knut Haugan.

Undersøkelsen viser at gjeldsgraden er høyest i de mest sentrale kommunene, mens belåningsgraden er høyest i de mindre sentrale områdene. For førstegangs-kjøpere øker gjeldsgraden, men belåningsgraden går svakt ned.

Kilde: finanstilsynet.no



(ill. foto: Ole Christian Juriks)



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.

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

EGENBEREDSKAP ER MER ENN VANN OG HERMETIKK – HUSK VARMEN!

Ekstremværet Amy etterlot 150 000 husstander uten strøm. Denne gangen var det høst – men hva om det skjer midt på vinteren? Da kan manglende varme bli livsfarlig, advarte Norsk Varme under Egenberedskapsuka i oktober.

To millioner nordmenn mangler mulighet til å varme opp boligen uten strøm. En Norstat-undersøkelse viser at én av tre husholdninger ikke har alternativ varmekilde, selv om DSB anbefaler det.

– Vi bygger boliger uten ildsteder, og tenker ikke på at strømmen ikke er garantert. Stadig mer av samfunnet avhenger av strøm, men vi har lite backup. Det gjør oss veldig sårbare, sier styreleder Brede Børud, i en pressemelding.

De vil at myndighetene stiller krav om varmekilder som ikke krever strøm i nye boliger, og vurderer støtteordninger for husholdninger uten slik beredskap. – Det hjelper lite med vann og hermetikk hvis du ikke klarer å holde varmen, sier Børud, og oppfordrer folk til å skaffe seg en «plan B» før vinteren kommer.

Kilde: Pressemelding Norsk Varme



Norsk Varme anbefaler at du har en «plan B» for oppvarming nå som vinteren kommer. (Foto: Norsk Varme).



KRYSSORD

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

Forfatter: Rolf Bangseid



VERDI- PAP- IRER	SKADE- VERK	EKTE, KENE! PLANT- EN	SOL- GUD PREFINS (GUD)	FLIRE	
→					
PLATE- PRATER	FUGL			BILKJ. TEGN SPANIA	↓
↳	SIRKUS- ARTIST			↓	AL- RUNE- ROT
SLUTT- ET RØYS			NAG, URO EN BEHA		
↳	KJ. TEGN GULL		AKKODE- PLATTFORM ULNER, FYRER		
RONER- TALL 5		HINNE- RET- NING SALTER	LUE, GLØD PLANTE- SENG	ENGST- ELSE	PIG- MENT
AS- KAM- MENE	ONGØR- ING AV BOLIGER TOM				
↳					
TYPE LAKK		STØY, STAK	KNUD- RET	EN AHIN	FUGL
MÅLE- ENHET			HOVED- STAD KLES- PLAGG		AV- LEGGES I RETEN
	BYGG- FOR- SLAGENE				ISRA- ELSK MINIS- TER +
↶				←	←

VINNERE AV KRYSSORD NR. 2/2025

Finn Ole Moe, Strømmen

Kåre Flesland, Valestrandsfossen

Vegard Bakkemo, Sjøvegan

1. premie – 10 flaxlodd

2. premie – 5 flaxlodd

3. premie – 3 flaxlodd

FRIST FOR INNSENDING AV LØSNING ER: 22. DESEMBER 2025

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

Merk med «Kryssord»





Løsning nr. 2/2025



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

