

Medlemsblad for Bergen Huseierforening



Den nye boligskatten

**Utleie av
andelsleilighet**



Signerte artikler står for forfatterens egne synspunkter, og er ikke nødvendigvis i samsvar med foreningens eller redaksjonens synspunkter. Det samme gjelder for uttalelser fra personer som blir intervjuet.

HUSEIERNYTT
ISSN 0803-5709

Utgiver:
Bergen Huseierforening

Styret i Bergen Huseierforening:
Frode Sælen, styreleder
Atle Bredvik
René Sæthre
Torbjørn Follesø
Tor Lade, varamedlem

Adresse:
Bergen Huseierforening
Øvregaten 21, 5003 Bergen

Telefon: 55 31 69 16
Telefaks: 55 23 41 54

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

Ansvarlig redaktør:
Frode Sælen

Redaktør:
Terje Dahl

Grafisk produksjon og trykk:
Combi-Trykk AS

Ettertrykk og kopiering er tillatt etter avtale.

Forsidebilde:
Terje Dahl

Skepsis til boligsalg uten megler

En ny forskrift som tvinger finn.no og andre nettportaler til å åpne for boligannonser fra privatpersoner, vil være virksom fra årsskiftet. Forbrukerrådet er strålende fornøyd, men meglerstanden og selskaper som tilbyr eierskifteforsikring er skeptiske.

Nettportaler som finn.no har tillatt privatpersoner å legge inn annonser for hytter, biler og andre produkter, mens nettannonsering for bolig har vært forbeholdt meglere og advokater. Både konkurransemyndighetene og forbrukermyndighetene har lenge ivret for en endring av reglene, og en ny forskrift kom på plass tidligere i høst.

Forsikringsselskapet Help tilbyr rettshjelpsforsikring til boligkjøpere, men vil bare gjøre det hvis selger bruker megler eller advokat. – Vi har i en del tilfeller tilbudt forsikring til boligkjøpere i private handler, men vår erfaring er at kjøperens stilling blir svekket, sier forsikringsselskapets direktør, Johan Dolven, til Aftenposten.

– Jeg er opprørt på vegne av boligkjøperne, sier han og kaller det misforstått forbrukerpolitikk å slippe boligselgerne løs i nettportalene.

Dolvens selskap har passert 5.000 klagesaker, og hans erfaring fra bolighandel uten bruk av megler er at det er vanskeligere for kjøper å dokumentere at boligen har mangler.



– Jeg tror dette frislippet kan føre til at mange vil legge ut annonser for å teste boligen sin i markedet, men de vil neppe gjøre samme forarbeidet som meglere gjør, sier Dolven.

Også meglerstanden er skeptiske til følgene av den nye forskriften. – Vi reagerte med vantrø, sier styreleder i Norges Eiendomsmeglerforbund, Christian Dreyer (bildet).

– Meglere må ha tre års utdannelse for å stå på visning og håndtere en budrunde. Nå må boligkjøpere forholde seg til folk som ikke er omfattet av bransjenormen eller opplysningsplikten i eiendomsmeglingsloven. Og mange kjøpere kan ikke regelverket, sier Dreyer til Aftenposten.

Rørkompaniet AS

TOTALENTREPRISE BAD

Alt i rørleggerarbeid - Egen tømmeravdeling

Besøk vår eksklusive baderomsutstilling

Medlemsfordeler (vis medlemskort)

Landåsveien 11 - 5096 Bergen

Telefon 55 36 16 16

Faks 55 36 16 25

E-post: rorkompaniet@rorkomp.no

www.rorkompaniet.no

Utbredt juks med kompetanse

Hvert femte håndverkerfirma jukser med kompetanse og godkjenninger i markedsføringen, viser en undersøkelse Forbrukerrådet har foretatt.

Forbrukerrådet har gransket nettsidene til 100 tilfeldig utvalgte håndverkere innenfor følgende bransjer: murere, snekkere/byggmestere, elektrikere, rørleggere og malere.

72 av de 100 håndverkerbedriftene som er med i undersøkelsen markedsfører seg med at de er godkjent foretak av Statens bygningstekniske etat, godkjent våtromsbedrift eller er en mesterbedrift. Men for 15 av de 72 bedriftene er det ikke tilfelle. Det innebærer at hver femte håndverkerbedrift feilinformerer om godkjenninger og kompetanse.

Undersøkelsen viser at av de 15 som feilinformerer om kompetanse og godkjenninger, er hele seks malere og fem murere. Det betyr altså at hver tredje maler feilinformerer. I de andre fagene er det én eller to av 20 som ikke gir korrekte opplysninger.

– Det er skuffende, men dessverre ikke overraskende at håndverkere markedsfører seg med godkjenninger og kompetanse som de ikke har, sier fagansvarlig i Forbrukerrådet, Roger Helde.

Sterk krone kan gi boligkupp i utlandet

En stadig sterkere krone og en finanskriser som er i ferd med å avta, er gode nyheter for de som er på boligjakt i utlandet. Men fortsatt kan det være noen mørke skyer i horisonten.

Selv om det ser aldri så lyst ut for tiden, mangler det ikke på advarsler mot å åpne lommeboken. En av dem er at britene ikke helt er tilbake på det europeiske eiendomsmarkedet, ettersom pundet har mistet verdi.

Det spanske eiendomsmarkedet har nemlig vært dominert av engelskmennene i flere år, men nå er det først og fremst andre grupper, som skandinaver, russere og nederlendere, som er aktive i Spania, i følge den svenske avisen Dagens Industri.

I Spania har eiendomsprisene falt kraftig i flere år, og det var økningen i det britiske rentenivået og fallet for pundet som dro i gang den spanske prisnedgangen i slutten av 2007.

I andre kvartal i år falt prisene i Spania med nye 7,7 prosent i forhold til samme kvartal i fjor. Dermed er eiendomsprisene nå ned 20 til 25 prosent fra toppnivåene. Meglere langs kysten av Spania forteller at bankene i landet sitter med tusenvis at leiligheter, som må ut. Disse selges nå med rabatter på mellom 10 og 50 prosent, ifølge Dagens Industri.

Selv om meglere mener at sommeren og starten på høsten kan tyde på bedring i feriehussalget i Spania, er det altså noen mørke skyer i horisonten. Rentenivået i hele Europa skal opp fra dagens rekordlave nivåer. Samtidig spår økonomene at det vil ta lang tid for å få til en økonomisk snuoperasjon for de europeiske landene.

**VESTLANDSKE
TAKST & TILSTANDSRAPPORT**
Byggmester Gunnar Westrheim



NITOTakst
– tryggere bolighandel

- fagkunnskap gir trygghet.



Taksering og tilstandsrapport
av bolig

Befaring av alle typer
boenheter ved:
skade, bygningsfeil og
fuktproblemer

– Vi gir trygghet ved kjøp og
salg av bolig –

Unngå den kommunale
papirmøllen!
Vi er behjelpelige med
byggesaker (ansvarlig søker)
og seksjonering

Dagtid tlf. 95 85 59 26

Kveld tlf. 55 93 23 50

EILIF ANDERSEN AS
Malmester

Tilsluttet malerm. landsforbund

**Nå er det tid for
å tenke på utvendig
malerarbeid.**

**Kontakt oss
for tilbud.**



Ellerhusens vei 2 - 5035 Bergen

Tlf. 55 95 15 70

Faks: 55 95 16 30

Mobil: 934 63 070

post@malmester-andersen.no

www.malmester-andersen.no

Den blå husleieboken blir «ny»!

Utleiere som bruker den blå husleieboken kommer til å se at neste gang de kjøper kontrakten, er den blitt litt ny! Både innholdsmessig og når det gjelder utseende, er det gjort endringer fra den gamle husleieboken. Hensikten med endringene er å gjøre husleieboken enda tydeligere, enklere og mer brukervennlig.

Av Anniken Simonsen

Det er særlig viktig ved utfylling av kontrakten i forbindelse med inngåelsen av avtalen, at risikoen for å fylle ut «feil» blir minst mulig. Samtidig må alt som er viktig være regulert i kontrakten. Hvis det oppstår uenigheter underveis eller ved avslutningen av leieforholdet, er det viktig å finne svar i den signerte kontrakten.

De som bare skriver av den forrige husleieboken ved inngåelsen av den neste, synes kanskje det er unødvendig at vi endrer på kontrakten. Men etter flere års bruk har vi oppdaget punkter som kan forbedres og det har også vært noen mindre lovendringer (senest per 1. september 2009) siden forrige utgave ble laget. Det er imidlertid viktig å understreke at den forrige utgaven fortsatt er gyldig og brukelig. De som allerede har kjøpt seg et lite «lager» av den, kan gjerne fortsette å bruke den. Se artikkel i HUSEIER 3-2009 om de siste lovendringene.

Om utleieboligen

Vi har tilstrebet å forenkle alternativene for avkrysning som gjelder hva slags leieforhold avtalen gjelder. Foruten det vanligste alternativet hus eller leilighet, har vi nå også *rom i bofellesskap* som et alternativ – og som er det som skal brukes ved inngåelse av utleie av enkelte rom i kollektiv (når ikke hele boligen leies ut samlet til kollektivet). Også alter-

nativet *enkelt beboelsesrom med adgang til en annens bolig* er tatt inn. Dette alternativet brukes dersom du selv bor i boligen, og bare leier ut et enkelt rom i boligen. I disse tilfellene har leieren blant annet svakere oppsigelsesvern enn ved vanlig utleie, og for å tydeliggjøre at det er et slikt leieforhold, er det lagt inn en mulighet for å velge det alternativet.

Utleie av «egen bolig»

Nytt er det også at de som reiser bort og leier ut sitt eget hjem for en

begrenset periode også kan bruke den blå husleieboken. Tidligere har vi anbefalt dem å bruke en egen kontrakt, men nå kan også disse bruke den samme boken. Dette alternativet kan bare benyttes dersom utleier selv har brukt boligen som egen bolig og hvor utleier skal leie den ut ved midlertidig fravær på inntil fem år, typisk ved utleiers utenlandsopphold. Også her får leier færre rettigheter enn ved leie av annen bolig. Vær obs på at «egen bolig» i husleielovens forstand er noe mer og annet enn bare at du eier boligen.

3. Husleien

Leiesum

Leiesum per måned er kr. 5.000,-

Leien betales forskuddsvis den 1. hver måned.

Leien betales til kontonummer 1234.56.7890

Endring av husleien
Indeksregulering (husleieloven § 4-2):
Hver av partene kan kreve leien endret uten oppsigelse av leieforholdet med følgende begrensninger:
a) endringen må ikke tilsvare mer enn endringen i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsattelse.
b) endringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsattelse ble satt i verk, og
c) den annen part må gis skriftlig varsel med minst en måneds frist før endringen kan settes i verk.
Glengs leie (husleieloven § 4-3):
Hår leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring enn eller foregående avsnitt, kan begge parter kreve leien fastsatt til glengs leie på hver/settingstidspunktet ved utleie av lignende husrom på lignende avtalevilkår. Tilpassing til glengs leie kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er fremsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk.

Strøm/oppvarming

Alt 1: Leier tegner eget strømabonnement.
Alt 2: Leier betaler strøm etter kWh-måler (minusmåler).
Alt 3: Leier betaler for strøm/oppvarming med et forskudd kr. _____ pr. mnd.
Utleier dokumenterer de faktiske utgiftene, og forskuddene avregnes minst en gang i året.
Alt 4: Utgifter til strøm/oppvarming er inkludert i husleien.
Målerstand ved innflytting: 12345678

Vann og avløp

Alt 1: Forbruk av vann og avløp er inkludert i leien. (Dette alternativet benyttes dersom det ikke er installert apparat for måling av forbruk av vann og avløp.)
Alt 2: Det er installert apparat for måling av leieboligens forbruk av vann og avløp og leier betaler for forbruket på følgende måte:
Målerstand ved innflytting: _____

Bredbånd og kabel-tv

Kabel-tv/parabolnett er inkludert i husleien.
 Boligen har opplegg for kabel-tv/parabolnett. Leier må eventuelt selv tegne abonnement.
 Bredbånd/internett er inkludert i husleien.
 Boligen har opplegg for bredbånd. Leier må eventuelt selv tegne abonnement.

3

Betaling

Alternativene for hvordan strøm og oppvarming skal gjøres opp, er forenklet noe. Og det er også tatt inn alternativer for betaling for vann og avløp. Etter lovendring er det siden september 2009 åpnet opp for at leier kan betale for vann og avløp, men kun der det er installert måler som gjør det mulig å måle det faktiske forbruket. For de aller fleste vil det derfor fremdeles være slik at vann og avløpstjenester skal være inkludert i husleien.

Bredbånd og kabel-tv

Det er bare utgifter til strøm og vann som kan kreves i tillegg til husleien. Men internett og kabel-tv er tatt inn som et nytt punkt fordi det praktisk viktig. Hvorvidt kabel-tv/parabol og internett/bredbåndstilknytning er inkludert i husleien eller ei, har ofte vært grunnlag for uenighet hvis det

enten ikke er avtalt noe, eller bare har vært gjort muntlig avtale. Det er derfor en fordel å avklare i kontrakten om dette er inkludert i leieforholdet eller ikke. Er det ikke inkludert, må leier selv opprette eventuelle abonnementer.

Leieforholdets varighet

Punktet om varighet er etter vår oppfatning det viktigste i kontrakten. Det er her det kan få størst konsekvenser hvis du ikke gjør det riktig. Dette punktet ligner mye på forrige versjon av husleieboken. Kort oppsummert anbefaler vi å ha tidsbestemt leiekontrakt fremfor en tidsubestemt. Det gir utleier større kontroll over boligen og utleieforholdet når han eller hun vet at leieforholdet har en definert sluttdato. Ta derfor alltid med startdato og sluttdato. Bruk det alternativet som passer ditt leieforhold.

Bruker du hovedregelen om minstetid på tre år trengs ingen begrunnelse. Er det unntaket som gjelder lofts- eller sokkelbolig eller del av tomannsbolig og utleier bor i samme hus som er aktuelt, er det en minstetid på ett år. Er det andre unntak som ikke krever noen spesiell minstetid som skal gjelde for leieforholdet, er det særdeles viktig at du har en saklig grunn for tidsbegrensningen, og at både sluttdatoen og grunnen er tatt med i kontrakten.

Oppsigelsesadgang

Hvorvidt kontrakten skal kunne sies opp i leieperioden og med hvilken frist, må også fylles ut. Det er avtalefrihet med hensyn til hvor lang oppsigelsesfristen skal være. Det er også lov til å avtale begrensninger i oppsigelsesadgangen. Benytt i så fall linjene som er satt av til dette og formuler deg i så fall tydelig, slik at det ikke oppstår uenighet om hva som faktisk ligger i begrensningen. Eksempel: *Leier er kjent med at leieforholdet kun kan sies opp med to måneders frist til fraflytting 31. desember eller 31. juli hvert år.*

Plikter

Når det gjelder plikter og rettigheter for utleier og leier underveis i leieforholdet, har vi systematisert kontrakten og endret en del på den. Hensikten er at det skal være lettere å finne frem i kontrakten med hensyn til hvem som har ansvar for hva. Under punkt 7 er leiers plikter systematisk og oversiktlig satt opp. Nytt er blant annet at vi har tatt med at leier plikter å ha innboforsikring, og det er presisert at leier skal vedlikeholde brannvernutstyret. Vi har dessuten tydeliggjort at leier er ansvarlig for at boligen både skal luftes og holdes oppvarmet.

Vedlikeholdsansvaret

Når det gjelder ansvaret for vedlikeholdet i boligen, er det etter loven avtalefrihet. Vi har valgt å ta utgangspunkt i lovens ordning, og pålegger leier det samme ansvaret som han eller hun har etter husleieloven. I tillegg har vi tatt med at leier også har vedlikeholdsansvar for hvitevarer, innbo og utstyr som følger boligen og som er en del av leieforholdet. Vi har beholdt lovens ordning om at når vedlikehold ikke

5. Leieforholdets varighet

Leieforholdets start

Leieforholdet starter den 01.12.2009

Leieforholdets varighet:

Alternativ 1 – Tidsbestemt leieavtale

Leieforholdet er tidsbestemt og opphører uten forutgående varsel eller oppsigelse på den avtalte dato.

Hovedregel - minimum tre års varighet:
Leieforholdet er tidsbestemt og opphører uten oppsigelse den 01.12.2012

Unntak 1 – minimum ett års varighet
Leieforholdet er tidsbestemt og gjelder

loftsbolig i enebolig

sokkelbolig i enebolig

bolig i tomannsbolig hvor utleier bor i samme hus.

Leieforholdet opphører uten oppsigelse den _____

Unntak 2 – ingen minstetid (men sluttdato og grunnen for kortere varighet må fylles ut)

Leieforholdet er tidsbestemt og opphører uten oppsigelse den _____

Arsaken til tidsbegrensningen er:

utleier eller noen i utleiers husstand skal selv bruke boligen til bolig

annen årsak _____

Oppsigelse av tidsbestemt leieforhold

Leieforholdet kan ikke sies opp av noen av partene i leietiden.
Leieforholdet opphører ved utløpet av den avtalte leietid.

Begge parter kan si opp leieforholdet med 2 måneders varsel.
Eventuelle begrensninger i oppsigelsesadgangen _____

Er ingen av alternativene for oppsigelse valgt, gjelder tre måneders oppsigelsesfrist.
Oppsigelsesfristen opphører ved utløpet av en kalendermåned.

5

er regningssvarende og at gjenstander må skiftes ut, er dette utleiers ansvar.

Røyking

Hvis det ikke skal være tillatt å røyke i utleieboligen, kan det krysses av i punkt 8. Det var noe som tidligere ikke var nevnt i kontrakten, og var lett å glemme.

Annnet

Som før er det satt av plass sist i kontrakten hvis det ellers skal gjelde noen særlige bestemmelser for leieforholdet. Hvis leier for eksempel skal måke snø eller klippe gress, kan du ta det med her.

Som tidligere gjelder dessuten husleieloven der ikke annet er særlig avtalt. På mange områder er husleieloven ufravikelig: Det vil si at det ikke er mulig å avtale seg bort fra lovens system, og lovens regler vil uansett gå foran – for eksempel formkravene til utleiers oppsigelse. På enkelte områder er det avtalefrihet – for eksempel når det gjelder ansvaret for vedlikehold av boligen.



Utfører alt innen:

Flis/murearbeid, skifer, peiser, ovner

Piperehabilitering, fasade-arbeid

Eget stillas - Totalentreprise

Fliser, v. rom (bad)

Medlemsfordeler

FORHANDLER:

Keddy kakkelovner

Sentral godkjenning

Mobiltilf.: 932 06 810

Kontor: tlf. 55 31 26 17

Faks 55 31 26 18

E-mail: per.lynghaug@online.no

Inngå tidsbestemt leiekontrakt!

■ Hvorfor ikke tidsbestemt leiekontrakt?

Ved tidsbestemt leieavtale vil det alltid være oppsigelsesadgang, enten med lovens hovedregel om tre måneders frist, eller annen frist hvis det er avtalt. Leier kan si seg opp uten noen grunn, men med avtalt frist. Utleier kan si opp leieforholdet hvis det finnes en saklig grunn for oppsigelsen. Det er strenge krav til begrunnelsen og det er strenge formkrav til utleiers oppsigelse. Leier skal blant annet opplyses om sin rett til å protestere på oppsigelsen. Hvis leier protesterer og utleier må gå til søksmål for å få avgjort gyldigheten av oppsigelsen, kan det lett gå flere måneder før saken er avklart.

■ Hvorfor tidsbestemt kontrakt?

Mye på grunn av usikkerheten knyttet til avslutning av tidsbestemt leieforhold, anbefaler vi oftest å inngå en tidsbestemt leieavtale. Med en lovlig tidsbegrensning, er leieforholdet slutt når det er slutt – uten at du trenger å forklare noe!

■ Hvor lang varighet?

Husleielovens hovedregel er at minstetiden skal være tre år. Kontrakter på tre år eller mer, trenger ingen begrunnelse, men sluttdatoen må fremgå i kontrakten.

■ Kortere tid for sokkelbolig?

Et praktisk viktig unntak fra treårsregelen er at minstetiden likevel kan settes til ett år hvis avtalen gjelder:

- loftsbolig i enebolig, eller
- sokkelbolig i enebolig, eller
- bolig i tomannsbolig

Det er et vilkår at *utleieren bor i samme hus*. Her er regelen enkel: Kommer leieforholdet inn under noen av disse kategoriene, så er det greit å ha en tidsbegrensning på ett år. Men merk at også her må varigheten/sluttdatoen fremgå av kontrakten. Det er ikke automatisk ett års varighet selv om det gjelder en slik leilighet som nevnt.

■ Finnes det andre unntak fra treårsregelen?

Unntak fra treårsregelen er også mulig dersom:

- boligen skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, eller
- utleieren har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen

Når det gjelder det første punktet så siktes det til den planlagte bruken etter at den tidsbestemte leieavtalen utløper. Det må være intensjonen at utleier eller husstandsmedlemmer skal ta leiligheten i bruk som fast bolig umiddelbart etterpå. Det er for eksempel ikke nok at utleiers barn en gang i fremtiden skal overta leiligheten.

Unntaket om at man kan avtale kortere tid enn tre år hvis utleieren har en *annen saklig grunn* for det, tolkes snevert. At huset skal rives, ombygges eller selges er eksempler på saklig grunn.

■ Hva skjer hvis jeg gjør feil her?

Det er best å gjøre det riktig! Er tidsbestemt leieavtale for bolig inngått i strid med lovens bestemmelser, skal avtalen anses som tidsubestemt. Siden det som nevnt kan være vanskelig å si opp en tidsbestemt avtale, er det viktig å følge loven på dette punktet.

Mange tusen huseiere i Bergen er underforsikret

350.000 husstander i Norge er underforsikret på innbo, viser beregninger fra Gjensidige. I Hordaland og Bergen regner en med at 33.000 husstander er underforsikret.

– Dersom du har kjøpt nye og dyre gjenstander over en periode, er det viktig å oppjustere innbosummen, sier senior kundefrådgiver Ingrid Lunde i Gjensidige Forsikring. Vi snakker daglig med kunder som enten ikke har forsikring eller er underforsikret. Når skaden har skjedd er det for sent å gjøre noe, forteller rådgiveren.

– Eksempler på dyre gjenstander kan være ny elektronikk, sportsutstyr, smykker, verdigjenstander og malerier. Spesielt mange har dyrt pc-utstyr og ny kostbar flatskjerm i boligen sin, sier Lunde.

Gjenstander i skuffer og skap

– Det viktigste er å ha et bevisst forhold til hva man faktisk eier og hvilke verdier det kan utgjøre. Det er mange gjenstander som ligger i skuffer og skap som må anskaffes på nytt dersom det inntreffer en totalskade, sier Lunde.

Hvis du har hatt innbrudd eller boligen er ødelagt av brann, blir gjenanskaffelsesprisen på tingene dine lagt til grunn ved beregningen av erstatningen.

– Hvert år opplever et hundretalls mennesker at de ikke får erstattet alle eiendeler etter skade fordi de har tegnet for lav forsikringssum, viser Gjensidiges erfaringer. Når vi samtidig vet at det er cirka 350.000 boliger som er underforsikret, vitner det om et enormt antall «tikkende innbobomber», sier hun videre.

Manglende forsikring kan få alvorlige konsekvenser

I tillegg er det mange som ikke har innboforsikring i det hele tatt. De bør være klar over at det ikke bare

er eiendelene som ikke blir erstattet, men de får heller ikke dekket ekstrautgifter i forbindelse med å bo et annet sted i gjenoppføringsperioden. Det kan koste mye, siden det kan ta lang tid å få bygget opp ny bolig.

– Mange unge og nyetablerte som flytter i egen bolig for første gang, tenker sjelden over at de trenger egen innboforsikring. Ved siden av mye annet har ungdommene ofte DVD, Play Station, CD, spill- og DVD-samlinger, merkeklær samt mange bøker. Vi oppfordrer foreldre til å snakke med barna om hva som er viktig når en flytter hjemmefra.

Viktig å kunne dokumentere

Ellers kan det være lurt å ta vare på kvitteringer på litt dyrere gjenstander. I tillegg, så har mange i dag anskaffet digitale kameraer. Bruk noen minutter på å fotografere litt rundt i boligen, også skuffer og skap. Dermed har en god dokumentasjon samtidig som det er lettere å huske på hva du faktisk eier.

– En innboforsikring er en god og rimelig forsikring om uheldet skulle være ute, avslutter Ingrid Lunde.

Eksempel

Fire personer som bor i en fireroms (inkludert bad) leilighet, bør i følge Gjensidige forsikre innbo og løsøre for 900.000 kroner. Husk at dette bare er en omtrentlig vurdering. Vurder også selv hvilken forsikringssum du bør ha.

Innbonøkkel

På www.gjensidige.no kan du selv legge inn data og få ut en beregnet innbosum.

Kriteriene er:

- Antall medlemmer i husstanden
- Antall rom (inkludert bad og entre)
- Hvor gammel er eldste person i husstanden (eksempelvis har en 50 åring ofte flere gjenstander enn en person i etableringsfasen)

Kontakt

Senior kundefrådgiver Ingrid Lunde, Gjensidige Forsikring i Bergen – Telefon 55 33 43 52



DØRER

TRELAST

VINDUER

LAMINATGULV

PLATEPRODUKTER

HELTREGULV

ISOLASJON

PARKETT

TAK

Be om pristilbud!

Det nye Kährs Woodloc er et selvlåsende og limfritt alternativ for parkett. Det blir enklere, raskere og morsommere å legge. Eventuelt skadet parkettbord kan lett byttes ut og hele gulvet kan tas opp og flyttes.

Meget gunstige kontrantrabatter til medlemmene i BHF.

Ved kjøp av trelast og byggevarer, tilbyr vi kontrantrabatt på ordinære priser ved kjøp av trelast og byggevarer.

Opptil ÷ 30%

Ved kjøp av parkett og tilbudsvarer, be om pristilbud.

Vi lagerfører over 70 forskjellige typer gulv!

Deriblant kirsebær, bjørk, eik, ask, furu, bøk og skipsgulv i flere varianter



- først i verden med limfritt parkettgulv!

6000 m² med byggevarer. Egen produktutstilling. Gode parkeringsmuligheter.

- Tilbudsvarer begrenset parti
- Tilbudsvarer kun mot kontant betaling

Best på utvalg og pris!

Geitanger Byggas

www.geitangerbygg.no

Kanalveien 54
Tlf. 90 80 50 00
ÅPNINGSTIDER:
HVERDAGER 07.00-16.30
LØRDAG 09.00-14.00
Lørdagsstengt i skolesommerferien.

Utleie av andelsleilighet

Eier du en selveiende bolig, står du fritt til å leie ut boligen, også over lengre tid. Eier du en borettslagsleilighet eller annen andelsbolig, er du underlagt begrensninger og kan ikke alltid leie ut slik du selv måtte ønske.

Av Terje Dahl

Borettslagsmodellen er tuftet på at en bolig først og fremst skal brukes av andelseieren selv. Andelseieren skal ikke bruke boligen som utleieobjekt ved å overlate bruken til andre over lengre tid. Implisitt i dette er det derfor begrensninger med hensyn til å kunne leie ut boligen.

Etter den forrige borettslagsloven fra 1960 var hovedregelen at andelseieren ikke hadde rett til å leie ut boligen. Det var imidlertid unntak ved midlertidig fravær på grunn av arbeid, skole, militærtjeneste og lignende. I slike tilfeller måtte andelseieren søke borettslaget om samtykke. Det ble kun gitt samtykke til utleie i begrensede tidsrom i tilfeller hvor det ville virke urimelig å nekte utleie.

Andelseieren gis rett til utleie

Med den gjeldende loven som trådte i kraft i august 2005, ble retten til utleie utvidet. Hovedregelen er fortsatt at andelseieren ikke har rett til å overlate bruken av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget. Men som vi skal se nedenfor, gis andelseieren en rett etter loven til å leie ut boligen under visse forutsetninger. Styret i borettslaget står dessuten fritt til å praktisere en liberal godkjenningspraksis – når andelseieren ikke har ubetinget rett til å leie ut.

Når andelseieren selv bor i boligen, kan han fritt overlate bruken av deler

av husværet til andre. Dette kan være personer som inngår i andelseierens husstand eller personer som leier enkeltrom eller hybel i boligen. Det er ikke noe krav om at andelseieren skal ha den dominerende delen av bruken, og heller ikke noe krav om godkjenning av brukeren.

Utleie inntil tre år

Også når andelseieren ikke selv bruker boligen, har han en vid adgang til å leie den ut. Utgangspunktet er at boligen kan leies ut for inntil tre år forutsatt at andelseieren eller dennes nærstående har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Har boligen vært utleid i tre år, kreves det etter loven at andelseieren eller dennes nærstående bor i boligen i minst ett år før den kan leies ut i tre nye år.

I disse tilfellene må det innhentes styrets godkjenning. Styret kan imidlertid kun nekte godkjenning dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Andre omstendigheter kan ikke trekkes inn. Saklig grunn til å nekte godkjenning kan for eksempel være at leieren tidligere har blitt kastet ut på grunn av bråk eller hærverk. Tidligere mislighold i andre leieforhold kan etter omstendighetene også være saklig grunn til nekting.

I tillegg kan styret nekte godkjenning dersom leieren av en eller annen grunn ikke kunne blitt andelseier. Har for eksempel borettslaget vedtektsbestemmelser om minstealder for andelseiere, må også leieren oppfylle disse vilkårene.

Dersom borettslaget ikke har sendt svar på søknaden om godkjenning innen en måned etter at søknaden er mottatt, skal leieren eller brukeren regnes som godkjent.

Utleie i særlige tilfeller

Borettslagsloven åpner i tillegg for utleie i særlige tilfeller. I slike tilfeller er det ikke satt noe øvre tidsgrense, og heller ikke noe vilkår om at andelseieren skal ha bodd i boligen først. Utleie i særlige tilfeller kan også gjøre det mulig å leie ut utover de tre år som andelseieren kan ha rett til etter bestemmelsen som nevnt ovenfor.

Etter loven kan andelseieren – med godkjenning fra styret – overlate bruken til andre i følgende tilfeller:

- andelseieren er en juridisk person
- ved andelseierens midlertidige fravær på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektemaken
- bruksrett etter samlivsbrudd med hjemmel i ekteskapsloven eller husstandsfellesskapsloven.

Praktisk ved midlertidig fravær

Retten til utleie ved midlertidig fravær er en praktisk viktig regel. Lignende bestemmelse i husleieloven gir en leietaker rett til å fremleie i tilsvarende situasjoner. I disse tilfellene kan andelseieren leie ut boligen så lenge han har behov for det. Det avgjørende er at fraværet er midlertidig og at andelseieren har konkrete planer om å flytte tilbake til boligen.

Endrer planene seg underveis og det viser seg at fraværet blir varig, skal strengt tatt leieforholdet eller bruks-

overlatingen avvikles. Noe helt annet er selvfølgelig at det vanskelig kan bevises hvilke planer andelseieren faktisk har.

Når det gjelder eldre eller alvorlig syke personer, kan det hende at planene om å komme tilbake til boligen virker lite realistiske, men i disse tilfellene bør en stort sett godta andelseierens oppfatning av situasjonen.

Overlate bruken til nærmeste familie

Særlig tilfelle vil det også være ved varig bruksoverlating til ektemake, nære slektninger eller nære slektninger av ektefelle, typisk slik at foreldre kan kjøpe en borettslagsleilighet som barna skal bruke, eller voksne barn kan eie en bolig som gamle foreldre skal bebo. Det er tilstrekkelig at noen i den nevnte gruppen er husstandsmedlemmer; for eksempel kan andelseierens datter flytte inn sammen med ektemann og barn.

Når det gjelder bruksrett etter samlivsbrudd, er det kun de som er tillagt en rett etter loven som kan

kreve å få ta over bruken. En avtalt bruksrett vil nødvendigvis ikke stå seg i forhold til ovennevnte bestemmelse.

Forholdet til husleieloven

Ved andelseierens utleie vil husleieloven gjelde i forhold til den som leier boligen. Tidligere var husleieloven også anvendelig i forholdet mellom borettslaget og andelseierne, men med den nye borettslagsloven ble dette endret, og nå er andelseierens rett til å bruke bolig i laget gjort til en egen bruksrett (burett) av samme karakter som bruksretten etter eierseksjonsloven.

Bestemmelsen om at andelseieren kan leie ut i tre år, forutsatt at han har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, er samordnet med husleieloven § 9-3 som fastslår at en tidsbestemt leieavtale om bolig skal gi leieren rett til å leie i minst tre år. I disse forholdene kan utleier inngå en standard tidsbestemt leieavtale på tre år.

I tilfeller boligen leies ut ved midlertidig fravær, vil leieforholdet som

regel gå inn under husleielovens bestemmelser om utleie av egen bolig, hvor leieren bl.a. ikke har ordinært oppsigelsesvern. Vær oppmerksom på at det i så fall kreves at leieren skriftlig har fått opplyst at leieavtalen gjelder utleiers egen bolig, og at leieren gis færre rettigheter enn ved leie av annen bolig. Varer fraværet mer enn fem år, kan imidlertid denne særregelen ikke brukes. Utleieren vil da være henvist til å inngå en vanlig tidsbestemt kontrakt, eventuelt i kombinasjon med oppsigelsesadgang.

Pålegg om flytting eller utkastelse

Blir andelsboligen leid ut i strid med de ovennevnte bestemmelser, eller er vilkårene for utleie ikke lenger til stede, kan styret i borettslaget pålegge leieren å flytte og eventuelt kreve utkastelse etter tvangsfullbyrdsloven. Utkastelse kan også kreves dersom leierens oppførsel medfører fare for skade eller vesentlig verdiforringelse av eiendommen, eller fører til alvorlig plage eller sjenanse for andre beboere.



Merk at det er borettslaget som kan kreve utkastelse av leieren med hjemmel i borettslagsloven. I tillegg har andelseieren – i egenskap av å være utleier – rett til å begjære utkastelse etter tvangsfullbyrdslovens bestemmelser.

Skatt ved utleie

Som for øvrige boliger som leies ut, vil omfanget av utleien avgjøre om leieinntekten er skattepliktig eller ikke. Dersom leieinntektene overstiger 20.000 kroner, skal boligen regnskapslignes og det skal beregnes skatt fra første krone.

Ved regnskapsligning skal det fastsettes et overskudd eller underskudd basert på leieinntekter og kostnader knyttet til inntektene. Andelseiere med regnskapslignet bolig kan altså kreve fradrag for drifts- og vedlikeholds-kostnader ved eiendommen. Typiske fradragsberettigede utgifter er kommunale avgifter, eiendomsskatt, festeavgift og forsikring.

Til forskjell fra selveierboliger er det slik at driftskostnader i borettslag inngår i husleien. Andelseieren vil ved regnskapsligning derfor få fradrag for den husleie som betales til borettslaget. Dette kommer i tillegg til eventuelle utgifter som andelseier selv har til vedlikehold, strøm etc.

Vær likevel oppmerksom på at renter og avdrag på felleslån som regel inngår i husleien. Rentekostnadene får andelseieren direkte trukket fra på selvangivelsen, mens avdragene ikke er fradragsberettiget. Den del av husleien som relaterer seg til felleslånet skal følgelig ikke tas med som fradrag til leieinntekten. Sjekk gjerne med forretningsfører hvilke beløp som utgjør renter og avdrag.

Ved møblert utleie – inntil tre år – kan det årlig kreves et fradrag for slitasje av møbler og inventar som utgjør 15 prosent av brutto leieinntekter. En månedsleie på 10.000 kroner gir således et fradrag for slitasje av møbler på 1.500 kroner! Alternativet er ordinære avskrivninger, men dette er mest aktuelt ved utleie utover tre år.

Frdrag for vedlikehold

Utleiere som har bodd i boligen før de leier ut får ikke fullt fradrag for vedlikeholdskostnader de første årene. Har boligen vært gjenstand for fritaksligning i løpet av de siste fem årene i skattyterens eiertid, reduseres fradragsretten. Kostnader utover 10.000 kroner reduseres med 10 prosent for hvert år andelseieren har bodd i boligen selv. Har utleier bodd i leiligheten i fem år eller mer for utleieperioden, gis det altså kun fradrag for 10.000 kroner pluss halvparten av kostnadene utover dette.

I det første året med regnskapsligning etter overgang fra fritaksligning, skal det ikke gis fradrag for vedlikeholdskostnader i det hele tatt dersom utleien strekker seg over mindre enn halve inntektsåret.

Opplysninger om inntekter og kostnader skal gis på skjema RF-1189 «Årsoppgjør for utleie mv. av fast eiendom».

Brannsikring av boligen er ditt ansvar!

Deltronic optiske, trådløse røykvarslere med varmesensor. **Enkel å montere.**

Modum har avdelinger i 5 byer og kan hjelpe deg med levering og montering av:

- **Brannvarslere**
- **Brannslukkere**
- **Brannstiger**

Se **www.modum.com** eller ring vårt kundesenter i dag. **tel. 55 95 28 80 (08 - 20)**



modum

SIKKERHETSSENTER

Tlf. 55 95 28 80 - post.bergen@modum.com

Oslo - Stavanger - Bergen - Trondheim - Tromsø

Den nye boligskatten

Nå skal det bli slutt på vilkårlige og urettferdige ligningsverdier. Regjeringen tror at et nytt system for verdsetting av boliger basert på areal og statistiske kvadratmetersatser, skal gi vesentlig bedre sammenheng mellom ligningsverdi og omsetningsverdi.

Av Terje Dahl

Den blir omtalt som den nye boligskatten, men det er mer presist å si at regjeringen foreslår et nytt system for å fastsette ligningsverdi på boliger. Og la det være sagt med det samme: Ligningsverdien er grunnlag for formuesskatt, og har ingen ting med inntektsskatt å gjøre. Fordelskatt ved egen bolig – det som var kalt boligskatten – var derimot en inntektsskatt, men den ble avvirket i 2005 og er forhåpentligvis begravd for alltid.

Omstridt formuesskatt

Formuesskattens berettigelse er omstridt. Mens de fleste borgerlige partiene går inn for å fjerne denne skatten, mener den rødgrønne regjeringen at skatten har en sentral rolle i fordelingspolitikken: De med små formuer betaler mindre formuesskatt og de med store formuer betaler mer. Forslaget om å øke bunnfradraget fra 470.000 kroner til 700.000 kroner skal i følge regjeringen gi et mer sosialt og rettferdig skattesystem.

Areal og statistiske kvadratmetersatser

I tillegg til å øke bunnfradraget, vil altså regjeringen til livs de vilkårlige og det de mener er lave verdier i forhold til de reelle verdiene. I statsbudsjettet for 2010 lanseres en arealbasert verdsettingsmodell som regje-

ringen mener vil gi mer rettferdige ligningsverdier ved at tilnærmet like eiendommer vil få mest mulig like ligningsverdier. I tillegg vil den nye metoden gi en vesentlig bedre sammenheng mellom ligningsverdier og omsetningsverdier enn det vi har i dag.

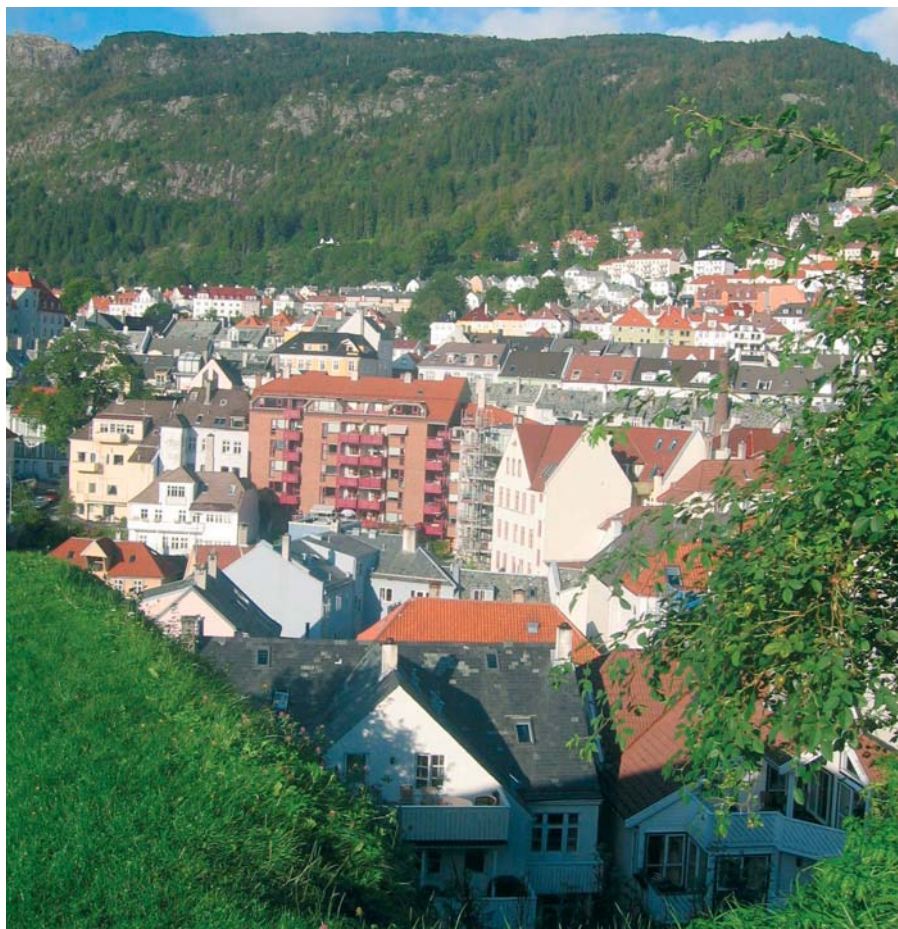
De nye ligningsverdiene skal beregnes ut fra boligens areal multiplisert med en kvadratmetersats. Denne satsen tar utgangspunkt i hvilken boligtype det er snakk om, boligens størrelse, byggeår og geografisk beliggenhet. Tall fra Statistisk sentralbyrå vil være grunnlaget for kvadratmetersatsene, også slik at disse blir oppdatert årlig i takt med prisutviklingen på boligmarkedet.

Skille mellom primær- og sekundærbolig

Den kanskje største endringen ved fastsettelse av ligningsverdier er skillet mellom det som kalles primær- og sekundærboliger. Som primærbolig regnes som hovedregel den boligen hvor skattyter selv bor og har folkeregistrert adresse pr. 31.12. i skattåret. Det vil følgelig kun være snakk om en primærbolig. Sekundærbolig vil være øvrige boliger som skattyter eier, herunder utleieboliger som ikke inngår i virksomhet.

Ved at regjeringen ønsker å skjerpe beskatningen på boliger der eieren selv ikke bor, blir proSENTSATSEN ulik for primærbolig og sekundærbolig. Primærbolig vil få fastsatt ligningsverdi ut fra en kvadratmetersats på 25 prosent av beregnet kvadratmeterpris, mens sekundærbolig får en tilsvarende sats på 40 prosent.

Den såkalte sikkerhetsventilen går i dag ut på at skattyter kan kreve nedsettelse av ligningsverdien dersom det kan dokumenteres at verdien utgjør mer enn 30 prosent av eiendommens omsetningsverdi. I statsbudsjettet foreslås denne videreført med en proSENTSATS på



30 prosent for primærbolig, mens prosentsatsen for sekundærboliger blir satt til 60 prosent.

Ikke hytter og utenlandsboliger

Av praktiske årsaker vil det nye systemet for verdsettelse av boliger, ikke gjelde boliger i utlandet. Ligningsverdi for slike boliger skal derfor fastsettes som i dag. Også fritidseiendommer skal fortsatt lignede etter gjeldende regler, og det er for inntektsåret 2010 foreslått å øke disse ligningsverdiene med 10 prosent.

Når boliger og fritidsboliger skal verdsettes etter ulike metoder, må det heretter trekkes et skille mellom disse eiendomsstypene. Departementet velger å skille på bakgrunn av eiendommens særtrekk, og ikke etter faktisk bruk, slik ligningsstaten gjør i andre sammenhenger. Dermed vil en helårsbolig som benyttes som fritidsbolig, bli verdsatt som bolig etter den nye metoden.

Borettslag og boligaksjeselskap

Den nye hovedregel om fastsetting av formuesverdi av boligeiendom vil også gjelde for borettslags- og aksjeleiligheter. Pr. i dag er ligningsverdien fastsatt for hele boligselskapet, som deretter fordeler verdien forholdsmessig på de enkelte leilighetene. Ved at man også for slike boliger foretar en individuell fastsetting av ligningsverdiene, vil det gi en bedre sammenheng mellom omsetningsverdi og ligningsverdi for den enkelte bolig.

Huseiere får tilsendt skjema

I løpet av neste år vil du få tilsendt et skjema fra skatteetaten for å rapportere inn areal og byggeår for boligen din. Rapporteringen kan skje skriftlig eller elektronisk. Disse opplysningene blir lagret i skatteetatens eiendomsregister, og du vil kun behøve å rapportere inn opplysninger på nytt ved eventuelt nybygg, påbygg, riving, brann etc.

Når det gjelder aksje- og andelsboliger, vil det for inntektsåret 2010 ikke være praktisk gjennomførbart at

skatteetaten beregner og fastsetter individuelle ligningsverdier. Inntil videre må borettslaget eller boligselskapet fortsatt forestå felles innrapportering.

Skatteetaten vil beregne ny lignings-

verdi basert på denne informasjonen og andre opplysninger om boligen din som hentes fra det sentrale eiendomsregisteret (matrikkelen). I selvangivelsen for 2010, som sendes ut våren 2011, vil ligningsverdien av boligen din være forhåndsutfylt.

Husleietvistutvalg i Bergen

Endelig er det duket for husleietvistutvalg også i Bergen. Dette vil forhåpentligvis bety at tvister mellom utleier og leietaker vil kunne løses raskere og rimeligere enn tidligere.

– Regjeringen ønsker at det skal være tilbud om husleietvistutvalg i de store byene. Derfor utvider vi ordningen til også å gjelde Bergen og Trondheim i 2010, sa daværende kommunal- og regionalminister Magnhild Meltveit Kleppa ved presentasjonen av statsbudsjettet.

Husleietvistutvalget ble opprettet i 2001 som en prøveordning for Oslo, og ble senere utvidet til også å omfatte Akershus. Utvalget ble permanent ordning fra 1. januar 2009. Utvalget megler og treffer avgjørelser i alle typer tvister som gjelder leie av bolig i de kommunene som har husleietvistutvalg. Tvisteløserne i utvalget er jurister med særskilt kjennskap til husleierett og konfliktmekling.

Mange vil dermed unngå ordinær domstolsbehandling, som både kan være tidkrevende og dyr. I fjor var saksbehandlingstiden i Husleietvistutvalget under 10 uker for saker som ble forliket og drøye 12 uker for saker der det ble truffet avgjørelse. Gebyret for å få en sak behandlet følger rettsgebyret, som nå er 860 kroner.

– Ikke betal håndverkeren kontant

Nå er det slutt på å betale rørleggeren eller snekkeren med kontanter. Gjør du det, risikerer du selv å måtte betale skatt og moms som håndverkeren eventuelt unndrar seg.

Kampen mot skatteunndragelser skal prioriteres. I neste års statsbudsjett er det forelått tiltak som skal redusere muligheten til å unndra skattepenger. Dette kan også ramme huseiere som i god tro betaler håndverker kontant.

Tre tiltak lanseres for å unngå at inntekter blir unndratt skatt:
– Ingen fradragsrett for kostnader betalt kontant som beløper seg til over 10.000 kroner.
– Ved kontantbetalinger over 10.000 kroner kan private kjøpere av tjenester bli ansvarlige for skatt og avgift som håndverkere unndrar.
– Innføring av overtredelsesgebyr ved valutasmugling.

Et godt råd vil derfor være å alltid betale rørleggeren eller snekkeren med kort eller ved bankoverføring for å hindre at man selv blir sittende i saksen.



Siden sist

Anbefaler alle huseiere å måle radonnivået

Helsemyndighetene anbefaler nå alle som har bolig med oppholdsrom i de tre laveste etasjene over bakkeplan, å måle radonkonsentrasjonen i boligen sin.



– Radon er den nest hyppigste årsaken til lungekreft etter aktiv røyking og anslås å forårsake rundt 300 dødsfall hvert år i Norge. Helsevernetaten oppfordrer derfor alle huseiere i Bergen til å måle radonkonsentrasjonen i sin bolig og iverksette nødvendige tiltak. I de fleste tilfeller vil enkle tiltak redusere radonkonsentrasjonen til akseptable nivåer, sier leder i Helsevernetaten i Bergen kommune, Sonja Skotheim.

Statens strålevern har i 2009 vedtatt å endre sine anbefalinger for radon. Strålevernet anbefaler nå at radonnivået holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³.

Det er den enkelte huseiers ansvar å måle radonkonsentrasjonen i sin bolig og iverksette nødvendige tiltak.

For å måle radonkonsentrasjonen, tar du kontakt med en av de private bedriftene som tilbyr slike tjenester. Prisen for en måling varierer fra 250 kroner til 500 kroner. En oversikt

over firmaer som foretar målinger i bergensområdet, finner du på helsevernetatens nettsider: www.bergen.kommune.no/helsevernetaten.

Hett utleiemarked i Fana

Stor etterspørsel etter utleieboliger og få boliger på markedet, gjør at utleieprisene i Fana og Ytrebygda har skutt i været. Ingen andre steder i Bergen er det like dyrt å leie.

– Selv for eneboliger får man vel så mye her i Fana som i og rundt sentrum, sier utleiemegler Torstein Mellingen i Privatmegleren til Fanaposten.

Mellingen tror at de høye prisene til dels kan tilskrives de store bedriftene på Sandsli og Kokstad. Mange tilreisende skal gjerne bare jobbe her i en periode, og vil heller leie enn å kjøpe. Ofte ordner arbeidsgiveren bolig, og bedriftene betaler gjerne litt mer. Han tror at færre utleieboliger på markedet er årsaken til at det har blitt spesielt dyrt de siste månedene.

– I fjor var boligmarkedet vanskelig. Mange hadde kjøpt før de solgte, og når de ikke fikk solgt, leide de ut i stedet. Da var det dobbelt så mange boliger til leie, og tilbudet tilsvarte i større grad etterspørselen. I fjor husker jeg at jeg hadde problemer med å få leid ut hus på Hjeltestad. Slike boliger ville jeg ha leid ut på en uke i dag. Nå har boligmarkedet kommet seg, og folk får solgt. Derfor er det bare halvparten så mye til leie som i fjor, sier han.

Aldri før har det gått så raskt å leie ut bolig i bydelen. Boliger annonsert på internett, blir stort sett bare liggende i noen få dager før de er utleid.

– Samtidig er det lite til leie i Fana. Boligmarkedet i Fana er ikke basert på utleie, og det er få som investerer for å leie ut i bydelen, sier Mellingen til Fanaposten.

Må ikke kastes i bosset

Sparepærer inneholder små mengder kvikksølv. Det er derfor viktig at brukte sparepærer ikke kastes i bosset.



– Du kan levere brukte sparepærer gratis i alle forretninger som selger slike. Du behøver ikke ha kjøpt dem i den spesifikke forretningen.

Du kan også levere dem gratis på mottak for farlig avfall, sier Ellen Hambro, direktør i Statens forurensningstilsyn (SFT).

– Vi arbeider aktivt nasjonalt og internasjonalt for å redusere utslipp og bruken av kvikksølv. Vi jobber blant annet for strengere grenser som gir lavere innhold av kvikksølv i sparepærer og lysstoffrør, sier Hambro.

Fra 1. september i år innførte EU en forordning der det stilles energikrav til belysningsprodukter. Det er nå forbudt å produsere og importere lyspærer som ikke oppfyller disse kravene til EU-landene. Dette omfatter alle matte og klare glødepærer over 100 W. Regelendringen er foreløpig ikke innlemmet i EØS-avtalen, og det er altså ikke forbudt å selge eller kjøpe glødepærer i Norge, enn så lenge.

– Potensielle brannbomber

Mer enn 1.000 branner årlig kunne vært unngått i norske hjem. Nå krever Elsikkerhetsforbundet at myndighetene reagerer.

Mer enn 40 prosent av alle branner i Norge kan relateres til en elektrisk årsak, enten ved feil på anlegg og utstyr, eller ved feil bruk av elektrisk materiell og utstyr.

– Hele det elektriske regimet er modent for en vesentlig evaluering,

mener leder Jon Henrik Leere i Elsikkerhetsforbundet. Tall fra bransjen selv viser at det er feil ved 60 prosent av nye anlegg som ble installert i boliger i 2007. Leere mener det er for dårlig kvalitetsjekk av elektriske anlegg i norske husstander.



Hvert år installeres det rundt 50.000 nye elanlegg her i landet, og ifølge Direktoratet for Samfunnssikkerhet

og beredskap (DSB) har 1-3 prosent av elanleggene farlige feil. Elsikkerhetsforbundet mener over 1.000 branner årlig kunne vært unngått hvis det hadde vært ettersyn av det elektriske anlegget.

– Myndighetene gjør for lite og må ta store deler av ansvaret. Problemet med offentlig elk kontroll i dag er at det ikke fokuseres nok på de brannfarlige forholdene, men helt andre forhold, eksempelvis berøringsfare, sier Leere til Aftenposten.

Tomtefesteloven endret – igjen

Fra og med 1. oktober er reglene for innløsning av festetomter endret – nok en gang. Festere med tidsbestemte, uoppsigelige festeavtaler kan nå innløse tomten til 25 ganger oppregulert festeavgift.

Retten til å kreve innløsning til 25 ganger festeavgiften, forutsetter altså at tomten er festet bort på ubestemt tid, og at bortfester ikke har mulighet til å si opp avtalen. Ved tidsbestemte kontrakter skal bortfesteren kunne kreve at innløsningssummen settes til 40 prosent av tomtefesteverdien med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Denne gangen kom endringen etter at en dom i Høyesterett (Sørheimsaken) slo fast at deler av den forrige ordningen var i strid med Grunnlovens bestemmelse om retten til full erstatning ved ekspropriasjon. Dermed er en meget komplisert juridisk sak avsluttet etter at den er blitt behandlet i Stortinget flere ganger.

Uenighet i regjeringen

Det har vært uenighet både innad i regjeringspartiene og mellom regjeringspartiene og opposisjonen. I regjeringen har Senterpartiet kjempet grunneiernes sak, mens Arbeiderpartiet og SV helst hadde sett at man hadde kommet tomtefesterne mer i møte. Ap og SV hadde helst sett at 25-gangerregelen hadde blitt gjort gjeldende også ved tidsavgrensede kontrakter.



HB

Heikki Bruvik as Låssmeden i Bergen



Heikki Bruvik as
Håkonsgt. 15
5015 Bergen
Tlf.: 96 200 400



Blikkenslagermester & Taktekker
Robert Slettmo AS
30 år på Bergens tak

TRENGER TAKET ETTERSYN?

- Takreparasjoner
- Taktekking
- Montering av Velux takvinduer
- Reparasjon av skorsteiner
- Montering av snøfangere og stigetrinn
- Montering av brannstiger
- Pipebeslag / pipehatter
- Produksjon av takhetter og beslag

Forhåndspris – Garanti – Medlemsfordeler

Ta kontakt:

Sandviksveien 26, 5036 Bergen
Mobil 957 80 744, tlf. 55 32 90 90 og 56 33 22 72
e-post: robert@slettmo.no
www.slettmo.no

*Medlem av Bergens Kobber og Blikkenslagerlaug,
Ventilasjon og Blikkenslagerens Landsforbund. VBL*



SPAR INN KONTIGENTEN GJENNOM ATTRAKTIV INNBOFORSIKRING



Gjennom en meget attraktiv samarbeidsavtale mellom Bergen Huseierforening og Gjensidige får du som medlem prisgunstig innboforsikring. Du får en egen rabattavtale, personlig behovsvurdering og rådgivning innen forsikring.

Les mer på gjensidige.no/huseierforening



Spør juristene!

Har du spørsmål innen bolig- og husleierett, kan disse rettes skriftlig til:

Bergen Huseierforening
Øvregt. 21 - 5003 Bergen

Telefaks: 55 23 41 54
E-post: info@huseierforening.no



Anniken Simonsen



Terje Dahl

Overtakelse av bolig etter avdød ektefelle

Jeg mistet nylig min mann, og må nå skifte med hans barn fra tidligere ekteskap. Boligen vår, taksert til tre millioner kroner, var stort sett det vi hadde i felleseie. I tillegg hadde han en hytte, verdsatt til to millioner kroner, som særøie. Det forelå ikke testament, men vi er enige om at barna overtar hytten og jeg skal beholde huset. Hvor mye må jeg løse ut barna med, og hvor mye påløper i dokumentavgift?

Som gjenlevende ektefelle har du rett til en fjerdepart av boet etter din mann. Dette gjelder hans andel av felleseiet og hans særøie. Med andre ord skal barna til din avdøde ektemann ha 3/8-deler av det som var felleseie mellom dere og tre firedeler av særøiet.

Er boligen det eneste i felleseie, vil boet etter din avdøde ektefelle utgjøre halvparten av husets verdi pluss hele verdien av hytten (særøie). Antar vi at boet har en samlet verdi på 3,5 millioner kroner, vil du arve 875.000 kroner. Trekker du dette beløpet fra verdien av avdødes andel av boligen (kr. 1.500.000,-), vil du måtte løse ut barna med 625.000 kroner for å beholde huset.

I visse tilfeller kreves skjevdeling av felleseie som klart kan føres tilbake til midler som vedkommende ektefelle hadde da ekteskapet ble inngått, eller som vedkommende senere ervervet. Dette er ikke tatt i betraktning i vårt svar.

Før du får tinglyst skjøte i ditt navn, må først hjemmelen overføres fra avdøde til arvingene. Dette gjøres ved at en såkalt hjemmelsrklæring underskrives og sendes til tinglysning. Deretter utstedes et skjøte hvor barna til avdøde overfører hjemmelen til deg, og det er tinglysningen

av dette som er gjenstand for dokumentavgift. Grunnlaget vil i ditt tilfelle være 1.125.000 kroner (3/8-deler av boligens verdi). Avgiften som utgjør 2,5 prosent, vil beløpe seg til 28.125 kroner. I tillegg kommer et tinglysningsgebyr på 1.548 kroner.

Leiers betaling for å unngå utkastelse

En leietaker er skyldig to måneders leier, og jeg har sendt utkastelsesbegjæring til namsmannen. I mellomtiden er enda en leier forfalt. Må leieren også betale den sist forfalte leien for å unngå utkastelse, og hvor lenge kan han vente med betaling uten at han kan kastes ut?

I leiekontrakten kan leieren vedta at utleieren kan begjære tvangsfravikelse når leien ikke blir betalt. Fravikelse via namsmyndigheten vil ikke kunne skje dersom leieren før fullbyrdelsen betaler skyldig leie med renter og omkostninger. Dersom det er forfalt nye leietermener etter at påkravet er sendt fra utleier, må også disse leiene være betalt for at leier skal unngå utkastelse.

Det er tilstrekkelig at leier betaler kontant innen namsmyndigheten igangsetter skifte av lås til boligen. Forevisning av gyldig kvittering for betaling i bank vil være likestilt med kontantbetaling.

Klarer ikke eller nekter leieren å gjøre opp restansen i sin helhet, herunder forsinkelsesrente og rettsgebyr for fravikelsesbegjæringen, kan namsmannen som regel gjennomføre fravikelsesforretningen. Bare unnaksvis kan namsmannen på begjæring fra leieren beslutte utsettelse av saken. Dette kan være aktuelt hvis det er reist søksmål om kravet eller dersom leieren er kommet i forbigående betalingsvansker på grunn av sykdom, arbeidsløshet

eller andre særlige forhold. Det kan i de sistnevnte tilfeller kreves at leieren i så fall betaler en femtedel av utleierens samlede krav og forplikter seg til å betale det resterende i månedlige avdrag etter namsmannens bestemmelse.

Skatteplikt ved salg av bolig?

Jeg har nettopp solgt en leilighet i Bergen, som jeg kjøpte i 1995. Etter å ha bodd i leiligheten et par år, flyttet jeg utenlands i forbindelse med ny jobb. Fikk deretter jobb i Oslo i 2007, og har bodd der siden. Jeg har ennå ikke kjøpt ny bolig, men kun leid leiligheter etter at jeg flyttet fra Bergen. Må jeg skatte av gevinsten ved salget?

Skattefri gevinst ved salg av bolig krever i utgangspunktet at huseier har brukt eiendommen som egen bolig i minst ett av de siste to årene før salg. Men dersom en huseier på grunn av sitt arbeid eller av helsemessige eller lignende grunner er forhindret fra å bruke boligen, skal den tid slik brukshindring foreligger regnes med som botid hvis eieren på anskaffelsestidspunktet ikke kjente til eller burde ha kjent til brukshindringen.

Det er uten betydning om boligen har vært leid ut og at den har vært regnskapslignet.

Foreligger brukshindring som nevnt ovenfor, er det et vilkår for å få godskrevet botid at skattyter ikke bor i en annen bolig han eller ektefellen eier. Dette gjelder selv om den andre boligen ligger i utlandet.

Forutsatt at du på kjøpstidspunktet ikke kjente til eller burde ha kjent til at du kom til å flytte i forbindelse med ny jobb, vil brukshindringen godtas som botid og du vil således oppfylle vilkårene for skattefritt salg.

Nye isolasjonskrav til vinduer



Nå må du forsikre deg om at du velger riktig vindu til nybygg eller rehabilitering. Med virkning fra 1. august i år trådte nemlig nye byggeforskrifter i kraft. Disse skal redusere energibehovet i nye boliger og nybygg med ca. 30 prosent.

Regjeringens nye byggeforskrifter innebærer at kravene til vinduers isolasjonsevne (U-verdi) er skjerpet. Nybygg, fritidsboliger over 150 kvm samt søknadspliktige rehabiliteringer er blant de som omfattes av endringen.

Mindre varmetap

Gjennomsnittlig U-verdi for dører og vinduer skal nå ikke overstige 1,2. U-verdi er måleenheten som benyttes for å beskrive bygningsdelers isolasjonsevne, eller med andre ord varmetapet fra den målte bygningsdelen. Lav U-verdi innebærer bedre isolering og mindre varmetap.

– For den vanlige forbruker innebærer dette at en selv må forsikre seg om at utbygger eller snekker velger vinduer som tilfredsstillende disse kravene. En kan forvente at etablerte og seriøse aktører vil gjøre kunden oppmerksom på dette, men vinduer er en viktig investering så en bør uansett forsikre seg om at valgene som gjøres er riktige, sier styreleder for H-gruppen AS, Kurt Sylte.

Energieffektive vinduer som standard

H-vinduet har tatt konsekvensen av de nye bygningsforskriftene, og har som en av de første aktørene fra 1. august valgt å tilby vindusløsninger med 1,2 som standard. H-vinduet har siden lanseringen for over 50 år siden vært det vindusmerke som kanskje sterkest har bidratt til utviklingen i det norske vindusmarkedet.

– H-vinduet er Norges mest kjente vindusmerke, og det er en posisjon

som forplikter. At vi er blant de aller første som tilbyr mer energieffektive vindusløsninger som standard er derfor naturlig. Samtidig håper og tror vi at det vil gi et konkurransefortrinn for de produsentene som er raske til å tilpasse seg nye miljøkrav. Norske forbrukere er stadig mer miljøbevisste når de velger sine produkter, sier Sylte.

Samarbeid om miljø

De nye kravene til U-verdi for vinduer har vært kjent for bransjen lenge. Med støtte fra Norges forskningsråd og Innovasjon Norge har bransjen gjennom MOT-prosjektet (Moderne Trevinduer) samarbeidet for å øke kunnskapen om produksjon av miljøvennlige lavenergivinduer. Over 100 vindusprodusenter har stått bak prosjektet, hvor SINTEF Byggforsk og NTL har vært sentrale støttespillere.



www.taktekker-frantzen.no

På Bergens tak i 80 år!

**Taktekker
FRANTZEN AS**

Ring 55 31 61 64
for uforpliktende befaring

Store fordeler for
Bergen Huseierforening sine medlemmer

Visste du at ...

**UNNELAND
& JUVIK a.s**
Aut. entreprenør - Byggmester

utfører:

- Tømrerarbeid vedrørende tilbygg, ombygging, rehabilitering (bad), samt vedlikeholdsarbeid
- Skifer & pannetak, renner mv utføres
- Assistanse vedrørende byggesøknader
- Kjerneboring/betongskjæring. Betong. Forskaling
- Gravearbeid vedrørende rørledningsbrudd
- Totalentrepriser for fasadearbeid med anerkjente produkter
- Sandblåsing/høytrykk- spyling av fasader

**RING 55 50 19 60
for pristilbud!**

Epost: uj@ujas.no

www.unneland-juvik.no



*Glassmesteren
på Møhlenpris*

- Tilskjæring av glass og speil
- Vinduer og dører til nybygg og rehabilitering
- Blyinnfatninger og dekorglass
- Innramming av bilder
- Stort utvalg av ferdigrammer og bilder
- Døgnservice



**HELE
RUTER AS**



Tlf 55 32 22 10 Wolffsgate 5 v/ fotballbanen



**TAKTEKKER
DRENGENES AS**

Kipleveien 21 - 5179 Godvik
Telefon 99 31 22 22 - Fax 55 26 41 93
E-post: post@drengenes.no

Jørn Ove Drengenes
Mob. 928 46 911

Kurt Erik Drengenes
Mob. 928 29 491

**Våre fagområder er
alt innen:**

- Utleie av lifter
- Tømrer / fasade arbeid
- Beslåing - slemming av pipe
- Takhetter - beslag arbeid
- Takstein
- Skifertak
- Platetak stål / alu
- Torvtak
- Takbelegg, membraner
- Taksikring, snøfangere
- Takvinduer
- Ventilasjon
- Takrenner
- Rengjøring av tak og renner

www.drengenes.no



SKADEDYRSERVICE
MATVARETRYGGHET - SOPPSANERING

**Skadedyrkontroll - Hussoppsanering
Matvaretrygghet**

Gratis inspeksjon - 10% rabatt på serviceavtaler
Tlf. 55 34 20 00 - Faks 55 34 76 11

www.actum.no - E-post: admin@actum.no

Tidligere Actum Norge AS

**Advokat
EINAR LANGLO**

Komediebakken 9, 5010 Bergen

Tlf. 55 90 45 30 - Telefaks 55 90 45 31

MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

B- PostAbonnement

RETURADRESSE:
Bergen Huseierforening
Øvregaten 21
5003 Bergen

www.fokus.no



Personlig
rådgivning
+
Null daglige
gebyrer

Fokus 24/7
- for alle dere som klarer det meste selv.

Se på www.fokus.no hva du kan få for null kroner.

Fokus **Bank**

filial av Danske Bank