HUSEIER

2-2015

Medlemsblad for Bergen Huseierforening

Utleie til kollektiv

Det vanskelige solidaransvaret

Misfornøyd med håndverkeren?

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***
- ***Brannslokkere***
- ***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

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

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

Mur - Puss - Skifer - Flisarbeid
Montering av ovn - Piperehabilitering

Vi tilbyr:
Totalrehabilitering av fasade
og total pakke på bad

Se nettside
www.murmesterhilleren.no

GODKJENT FOR ANSVARSRETT
DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

MURMESTER HILLEREN AS

– Godt håndverk til gode priser –

Telefon: 92 24 26 64 - Faks: 55 22 81 77
E-post: thomas@murmesterhilleren.no

Husleietvister skal avgjøres raskere

– Det er viktig at leiere og utleiere får en rask og rettferdig løsning av sine tvister, sier kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner, som nå vil forenkle og fornye husleietvistreglene.

– Selv om tvistene ofte gjelder små saker med lav økonomisk verdi, betyr de mye for partene. Saksbehandlingstiden i Husleietvistutvalget skal reduseres, sier statsråden.

Husleietvistutvalget er et tvisteløsningsorgan som behandler husleietvister mellom leier og utleier i Oslo, Akershus, Hordaland, Sør- og Nord-Trøndelag. Husleietvistutvalget kan både mekle og avgjøre alle typer saker som gjelder leie av bolig. Sakene har rettskraftig virkning.

Departementet har nå sendt ut et forslag til endringer i forskriften om Husleietvistutvalget. Saksbehandlingstiden skal bli raskere. Det vil bli enklere å forkynne (varsle) dokumenter overfor partene. Det gjør at Husleietvist-utvalget kan starte saksbehandling raskere etter at klage kommer inn.

Det åpnes for en enklere behandling der innklagede ikke gir tilsvar, og for at saker unntaksvis kan behandles selv om tilsvaret mangler underskrift. I tillegg vil det bli klare frister for saksbehandlingen. Disse tiltakene vil bety en klar reduksjon i saksbehandlingstiden i Husleietvistutvalget.

Departementet foreslår også å utvide ordningen i 2016 ved at leietakere som leier av profesjonelle utleiere (næringsdrivende) vil få tilbud om tviste-løsning i Husleietvistutvalget. Denne utvidelsen vil gjelde over hele landet.

Husleietvistutvalget har hatt en økning i antall klager de siste årene. I 2014 kom det inn ca. 1 500 klager. De fleste klager gjelder erstatning og skyldig husleie. Den gjennomsnittlige saksbehandlingstiden for alle saker er 13 uker.

Enklere å bytte strømleverandør

Den nye nettsiden strømpris.no gjør det enklere for forbrukerne å få oversikt over strømpriser og å bytte leverandør.

Mange opplever strømmarkedet som svært uoversiktlig, med mer enn 100 leverandører og et utall ulike kontraktstyper er det vanskelig for forbrukerne å orientere seg på egenhånd.

En undersøkelse i regi av Forbrukerrådet viser at to av tre sjelden bytter leverandør, og dermed sannsynligvis betaler for mye for strømmen. På strømpris.no er det lagt opp til at man enkelt skal kunne sammenligne og bytte avtale eller selskap.

Strømpris.no dekker hele det norske strømmarkedet og er utviklet av Forbrukerrådet med bistand fra Norges vassdrags- og energidirektorat og Konkurransetilsynet.

Hussopp

Vi har lang erfaring med målinger, kontroll, bekjempelse, utbedring knyttet til skadedyr, hussopp og radon.

Tlf: 55 34 90 00

Effecta as
Sopp- Radon- & Skadedyrkontroll

SOPP- RADON- & SKADEDYRKONTROLL - www.effecta.as

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
Trude Christin Valle
Harald Grimelund
Tor Lade, varamedlem

Adresse:
Bergen Huseierforening
Øvregaten 21, 5003 Bergen

Telefon:
55 31 69 16

Internett:
info@huseierforening.no
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

Ny trinnskatt og redusert nettoskatt

Nettoskatten foreslås redusert fra 27 til 25 prosent, toppskatten erstattes med en trinnskatt og formuesskatten økes for eiere av sekundærboliger og næringseiendommer. Dette er blant forslagene i statsbudsjettet for 2016.

Et av de mest fremtredende forslagene i statsbudsjettet er at skattesatsen for alminnelig inntekt for personer og selskapsskatten senkes fra 27 til 25 prosent. Dette betyr også lavere skatt på skattepliktige leieinntekter. Den lavere satsen på alminnelig inntekt innebærer samtidig at effekten av fradrag i inntekt, for eksempel fradrag for gjeldsrenter, også reduseres fra 27 til 25 prosent.

Trinnskatt erstatter toppskatt
Regjeringen foreslår å erstatte toppskatten med en ny skatt på personinntekt, en såkalt trinnskatt. Trinnskatten fungerer slik at man skattlegger bruttoinntekten i ulike trinn avhengig av hvor høy inntekten er. For hver gang inntekten din passerer et av de nye trinnene, øker skatten din – med satsen for det aktuelle trinnet.

Etter at det opprinnelige forslaget i statsbudsjettet ble lagt frem, har regjeringen foreslått å øke satsene på samtlige trinn med 0,1 prosent for å kunne dekke noe av kostnadene som flyktningkrisen har ført til. Forslaget til satser er nå som følger:

- Trinn 1: 0,9 prosent på inntekter over kr. 158.800
- Trinn 2: 1,7 prosent på inntekter over kr. 224.900
- Trinn 3: 10,7 prosent på inntekter over kr. 565.400
- Trinn 4: 13,7 prosent på inntekter over kr. 909.500

Høyere skatt på inntekter fra selskap
Regjeringen foreslår å øke skattesatsen på inntekter fra aksjeselskaper og ansvarlige selskaper (eierinntekter) til 28,75 prosent. Samlet marginalskatt på slike inntekter blir dermed 46,56 prosent (som i dag). Dette gjelder også gevinster og tap. Dessuten skal lån fra selskap til personlig aksjonær etter regjeringens forslag heretter skattlegges som aksjeutbytte på aksjonærens hånd.

Uendret formuesskatt med unntak av eiendom
Skattesatsen på formue ble opprinnelig foreslått redusert med 0,05 prosentenheter til 0,8 prosent, men dette forslaget er senere reversert på grunn av utgiftene til flyktningstrømmen. Forslag om at bunnfradraget økes fra 1,2 til 1,4 millioner kroner (2,8 millioner kroner for ektepar), står imidlertid ved lag.

Men formuesskatten forblir ikke uendret på alle områder: Det foreslås nemlig å øke verdsettingen av sekundærboliger og næringseiendom fra 70 til 80 prosent av markedsverdi.

Regjeringen vurderer skatt på utleie i egen bolig
Samtidig som regjeringen la frem neste års statsbudsjett ble det også presentert en stortingsmelding som omhandler forslag til skattereform for treårsperioden 2016 – 2018. Den skal behandles av Stortinget i løpet av våren neste år.

Stortingsmeldingen bygger på Scheelutvagets innstilling, og regjeringen gir uttrykk for at det er ønskelig med en lavere og mer konkurransedyktig selskapsskatt og også lavere skattesatser – men bredere skattegrunnlag – i personbeskatningen. Som et ledd i dette gir regjeringen blant annet signaler om at den ønsker å stramme inn reglene for skatt på utleie av egen bolig.

Økt ligningsverdi på sekundærbolig – nok en gang

Regjeringen foreslår i statsbudsjettet å øke ligningsverdien på sekundærbolig og næringseiendom fra 70 til 80 prosent av beregnet markedsverdi. Hensikten er å vri investeringer fra fast eiendom til næringsvirksomhet.

Etter den nye verdsettelsesmetoden for boliger, som første gang ble lagt til grunn ved ligningen for inntektsåret 2010, blir boligverdiene satt til areal multiplisert med en kvadratmetersats. Denne fastsettes årlig av Skattedirektoratet på grunnlag av beregninger fra Statistisk sentralbyrå.

Skille mellom primær- og sekundærboliger
Det ble innført et skille mellom primær- og sekundærboliger. Primærboligen er som hovedregel den boligen der skattyter har sitt hjem ved årets utgang. Sekundærbolig er all annen boligeiendom som skattyter eier, også utleieboliger som inngår i næringsvirksomhet.

Ved innføringen av det nye systemet fikk primærboliger en ligningsverdi på 25 prosent av beregnet omsetningsverdi, mens sekundærboliger fikk en ligningsverdi på 40 prosent av beregnet verdi.

Fra 40 til 80 prosent ligningsverdi
Fra 2010 har ligningsverdien på sekundærboliger gått fra 40 til 70 prosent av beregnet omsetningsverdi, og nå foreslås det altså å øke den til 80 prosent. Til gjengjeld har ligningsverdi for primærboliger vært uendret og ligger fortsatt på 25 prosent av beregnet verdi.

Mange eksperter mener den ekstreme boligprisveksten i Norge de siste årene blant annet skyldes et system som gjør det uforholdsmessig gunstig å investere i eiendom.

– Mer lønnsomt å investere i primærbolig
Norges Eiendomsmeglerforbund mener regjeringens forslag går i riktig retning ved å forsterke skillet mellom primær- og sekundærbolig. – En økning på 10 prosent i ligningsgrunnlaget har neppe stor effekt, men gir et riktig signal, sier administrerende direktør Carl O. Geving.

Eiendomsmeglerforbundet er derimot tilfreds med at regjeringen ikke foreslår skatteskjerpinger ved utleie i egen bolig.

– Dette er et viktig element for å beskytte folks primærbolig mot en urimelig skattebelastning, sier Geving, som tror det nå vil bli mer attraktivt å investere i primærbolig enn i sekundærbolig.

Han er også positiv til at regjeringen foreslår å øke rammene for BSU-ordningen fra 200.000 til 300.000 kroner.

– Frykter høyere leiepriser
Også Christian Vammervold Dreyer, administrerende direktør i Eiendom Norge, er positiv til BSU-forslaget, men vender tommelen ned for å øke verdisettingen av sekundærbolig.

– Forslaget om ytterligere skjerping av ligningsverdifastsettelsen av sekundærbolig og næringseiendom, vil gjøre det mindre attraktivt å investere i bolig og eiendom for utleie. Som ved de tidligere justeringene frykter vi at dette kan dempe investeringslysten i bolig for utleie, samt bidra til økte utleiepriser, sier Dreyer.

– Skuffet over at dokumentavgiften består
Dreyer er også skuffet over at regjeringen ikke gjør noe med dokumentavgiften ved kjøp av bolig.

– Vi savner en justering eller fjerning av dokumentavgiften ved omsetning av fast eiendom, slik Scheel-utvalget foreslo. En fjerning vil både innebære en forenkling av offentlig sektor, samt være med å dempe presset i boligmarkedet. Derfor mener vi det er på høy tid at regjeringen gjør noe med denne urettferdige flytteskatten, sier Dreyer.

– Aksjonærer kan ta grep før nyttår

Endringene i statsbudsjettet gjør det høyaktuelt for aksjonærer å gjøre konkrete grep før nyttår for å spare penger, mener Skattebetalerforeningen.

– Det aller mest nærliggende for mange å gjøre er å ta utbytte i år dersom du er i posisjon til det. Fra og med 1. januar vil utbyttebeskatningen øke, og signalene i skattemeldingen er at beskatningen av utbytte vil øke ytterligere i årene som kommer, sier advokat Bård Erlend Hansen i Skattebetalerforeningen.

Mer skatt på bruttoinntekt
Forslaget til regjeringen er å dreie mer av skatten over på bruttoinntekten, og det vil også svekke effekten av fradragene – også for næringsdrivende.

Lån regnes som utbytte
I tillegg til utbyttebeskatningen er det en annen regelendring Hansen mener kan bety mye for mange. Med virkning fra 7. oktober, altså den samme dagen som budsjettet ble lagt frem, blir nemlig lån fra selskap til aksjonær regnet som utbytte. Det vil si at lån fra selskap til aksjonær som er tatt opp etter denne datoen blir betraktet som utbytte, men i tillegg bør du passe deg for noen andre lånevarianter også.

Økning av lån blir utbytte
– Aksjonærer bør passe på at de ikke videreføre eller forlenger lån som er forfalt. Det vil bli betraktet som utbytte med de nye reglene. I tillegg vil en økning av saldo på lån som opprinnelig er tatt opp før innføringen av regelen, regnes som opptak av et nytt lån. Det vil si at økningen av saldoen på det eksisterende lånet skattlegges som utbytte, sier Hansen.

Ikke la deg «lure» av Skatteetaten!

Har du solgt bolig i år og fått brev fra Skatteetaten om at du skal betale skatt av gevinsten? Det kan likevel tenkes at Skatteetaten ikke sitter inne med alle opplysninger, og at gevinsten likevel ikke skal beskattes.

Flere som har solgt bolig i år har fått brev fra Skatteetaten med beskjed om at de må betale skatt av gevinsten ved boligsalget. I brevet er det også satt opp en foreløpig beregning av skattepliktig gevinst, og boligselgeren blir bedt om å komme med tilføyelser eller korrigeringer på eget skjema (RF-1318).

Kan vise seg ikke å være skattepliktig

– Det er all mulig grunn til å se nøye på dette brevet, og ikke ta Skatteetatens utgangspunkt for «god fisk», sier Bård Erlend Hansen, advokat i Skattebetalerforeningen.

– Vi har sett flere eksempler på at det Skatteetaten mener er en skattepliktig gevinst viser seg ikke å være skattepliktig. Årsakene kan være flere, for eksempel feilrapportering eller at selger kvalifiserer for skattefritak etter reglene om brukshindring som gjør at du ikke skal skattlegges, sier Hansen.

Huseierforeningen kritiserte

Praksisen fra ligningsmyndighetene er imidlertid ikke ny. I 2005 påpekte Bergen Huseierforening at enkelte boligselgere ble utsatt for en vilkårlig og slett saksbehandling fra ligningsmyndighetene. Boligselgerne hadde da på samme måte fått melding om at gevinsten var skattepliktig og informasjon om hvordan gevinsten skulle beregnes. Det var bare det at ligningskontoret tilsynelatende ikke hadde undersøkt hvorvidt gevinsten i det enkelte tilfelle var skattepliktig.

– Hvis ikke skattyterne selv hadde visst bedre, er det all grunn til å tro at de kunne ha blitt forledet til å betale hundretusener av kroner i skatt uten at gevinsten var skattepliktig, hevdet vi den gang.

Endret rutinene

Vår kritikk resulterte i at Bergen ligningskontor endret sine rutiner knyttet til eiendomssalg.

I et brev til Huseierforeningen meddelte ligningskontoret at de i fremtiden skulle informere om vilkårene for skattefritt salg samt de opplysninger som forelå med hensyn til bo- og eiertid når de mottok opplysninger om tinglyste skjøter. Selger ville da kunne korrigere etatens opplysninger på et tidlig tidspunkt og således unngå misforståelser som kunne ha medført feil beskatning.

Er salget skattepliktig?

Dersom du har eid boligen i mer enn ett år og brukt den som egen bolig i minst ett av de to siste årene før salget, er utgangspunktet at gevinsten er skattefri.

Har du leid ut en del av huset ditt, er full skattefrihet betinget av at du har bebodd minst halvparten av huset selv, målt i utleieverdi. I motsatt fall må du betale skatt av deler av gevinsten.

Glem heller ikke at skatteloven har regler om at ikke-bruk på grunn av for eksempel arbeid eller helsemessige grunner, skal godkjennes som botid, eller at ektefeller kan godskrives hverandres botid. Dette er opplysninger som Skatteetaten som oftest ikke sitter inne med.

Må selv sørge for å fremskaffe tall

Er boligsalget skattepliktig, må du selv sørge for at alle relevante tall kommer med. Det er viktig å oppgi riktig inngangsverdi med eventuell oppregulering, påkostninger i eiertiden og omkostninger ved kjøp og salg for at gevinsten ikke blir høyere enn den skal være.

Det kan være lurt å kontakte Huseierforeningen for å undersøke om gevinsten i det hele tatt skal beskattes, eller for å sjekke om gevinstberegningen er riktig.

Nektet fradrag for vedlikehold

Ta ikke for gitt at vedlikehold er fradragsberettiget før boligen er leid ut. I en dom fra Stavanger tingrett av 10. juli i år fikk ikke skattyter medhold i at han skulle ha fradrag for kostnader på to boligeiendommer han eide.

Skattyter eide to eiendommer, i henholdsvis Alta og i Lund. Spørsmålet i saken var om han hadde fradragsrett for vedlikeholdskostnader på eiendommene i perioden 2010 til 2012, skriver Skattebetaleren Bedrift.

Leilighet ble stående tom

Eiendommen i Alta ble kjøpt i 1974, og skattyter bodde til og fra boligen i 30 år, før han i 2004 flyttet permanent til en annen bolig. Boligen består av tre boenheter, med en leilighet i første etasje og to leiligheter/hybler i andre etasje. Etter at skattyter flyttet fra Alta i 2004, sto leiligheten i første etasje tom, før hele huset fra 1. august 2014 ble utleid for kr 22.000 per måned.

Boligen i Lund ble kjøpt i 2008. I årene etter ble det foretatt vedlikehold/oppgraderinger på boligen, og eiendommen ble leid ut fra 1. juli 2014 for kr 4.800 per måned. Leieinntekten var lav fordi sentrale deler av utbedringsarbeidet gjensto.

Ikke forsøkt utleid

For boligen i Alta la tingretten til grunn at leiligheten i første etasje ikke hadde vært forsøkt utleid i den aktuelle perioden, slik at tilhørende kostnader ikke var fradragsberettigede. Toårsfristeten i ligningsloven var ikke til hinder for endring av ligningen.

Når det gjaldt boligen i Lund la retten til grunn at det ikke var sannsynliggjort at skattyter pådro seg kostnadene for å sikre fremtidig inntekt, jf. skatteloven § 6-1. Skattyters motiver fremsto som uklare på tidspunktet kostnadene ble pådratt.

Dommen er anket.

Utleie til kollektiv

Det vanskelige solidaransvaret

Mange av våre medlemmer leier ut til bofellesskap eller kollektiv. Utleier får på den måten ofte en høyere leieinntekt enn ved annen utleie. Fire studenter betaler kanskje 5 000 kroner hver for en leilighet med fire rom, mens en vanlig familie ikke kan betale 20 000 kroner for samme leiligheten. Men bortsett fra pengene – er det andre fordeler og ulemper med å leie ut til kollektiv?

Av Anniken Simonsen

Det kan være litt mer å holde orden på for utleier. Husleieloven er ikke spesielt tilpasset denne boformen, og det er en del forhold utleier bør tenke gjennom før kontraktsinngåelsen.

Hvordan ønsker du som utleier å organisere utleie til kollektiv? Skal det være én ansvarlig leier som selv sørger for å skaffe flere leiere å dele med? Eller skal alle beboerne ha hvert sitt leieforhold og hver sin kontrakt? Eller skal alle leierne ha felles kontrakt og være solidarisk ansvarlige for å oppfylle kontraktens forpliktelser? Hvordan ordner man depositum i disse tilfellene? Hva skjer når noe blir ødelagt på fellesområdet? Og hvordan løser man det når en av beboerne vil flytte ut?

Hver sin kontrakt

En måte å gjøre det på er å inngå individuelle kontrakter med hver enkelt leier; en kontrakt med Emma, en med Stian og en med Lars. Fordelen er at det blir oversiktlig i den forstand at hver av dem tydelig har ansvar for sine forpliktelser som husleie og depositum. Hvis vedkommende slutter å betale leie eller det blir tale om annet mislighold, kan du nøye deg med å si opp denne ene. Ulempen er at hvis den ene avslutter leieforholdet i leieperioden, er det ditt ansvar som utleier å finne en ny leier som skal tre inn i et allerede etablert fellesskap. Og blir rommet stående tomt en periode, vil det være ditt tap av leieinntekter. Du må også betale etableringsgebyr for opprettelse av flere depositumskontoer.

Én ansvarlig leier

Du kan avtale at kun én er ansvarlig etter kontrakten. Du inngår en avtale med Emma om leie av en leilighet til for eksempel 15.000 kroner per måned. Og så får Emma ansvar for å finne flere å bo med og som hun inngår fremleieavtaler med. Hun må i så fall søke godkjennelse hos deg for de personene hun skal dele med, slik at du til enhver tid vet hvem som bor der, men det vil være vanskelig for deg å nekte henne å fremleie med mindre det er helt spesielle

forhold ved dem hun ønsker å ta inn i leiligheten. Og du får på en måte mindre kontroll over hvem som bor i leiligheten.

Fordelen for deg er at om Stian og Lars stikker av, så er Emma fremdeles ansvarlig for å betale husleien og oppfylle øvrige forpliktelser etter kontrakten. Ulempen er at om det er Emma som blir problemet, så har du ikke noe direkte avtaleforhold med Stian og Lars, og du har ikke rett til å kreve husleie eller annet av dem.

Én for alle, alle for én

Du kan også inngå felles kontrakt med Emma, Stian og Lars og få alle til å signere den samme kontrakten. De vil da være solidarisk ansvarlig for å oppfylle kontraktens forpliktelser. Hvis Emma slutter å betale husleie, kan du kreve at Stian betaler både sin og Emmas del. Og hvis både Emma og Stian slutter å betale husleie, kan du kreve alt dekket av Lars. Fordelen med denne varianten er at du får innbetalt en samlet leiesum. Du slipper også i disse tilfellene å kreve inn leie fra den enkelte. Hvordan leierne fordeler leien seg imellom, er likegyldig for utleier.

Den måten som normalt sikrer deg som utleier best økonomisk, er én for alle, alle for én-varianten.

Solidaransvar

I en sak for Husleietvistutvalget krevde utleier etter at leieforholdet var slutt, skyldig husleie og erstatning for bortkjøring av ting, rengjøring og maling.

Leieforholdet gjaldt en femroms leilighet med fire leiere i bofellesskap. Månedlig leie var kr 22 000. To av beboerne flyttet uten varsel og sluttet å betale. Utleier krevde leie i avtalt periode for de to som ble boende igjen lengst.

Leier 1 ga ikke tilsvar til HTU, og bestred dermed ikke utleiers krav eller opplysninger, eller godtgjorde å ha betalt.

Leier 2 ga tilsvar hvor han bekreftet at en leier hadde misligholdt betalingen, men bestred kravet med henvisning til at han ikke hadde skjønt at han etter kontrakten var solidarisk ansvarlig for betalingen i bofellesskapet, at han for øvrig hadde betalt sin del.

Utvalget bemerket at leieren hadde risikoen for hvorvidt han skjønte hva solidaransvaret han påtok seg innebar. Husleietvistutvalget ga derfor utleieren medhold i kravet om skyldig husleie, samt erstatning for bortkjøring, vasking og maling. Utleierens erstatning ble riktignok lavere enn krevd fordi det ikke var godtgjort større utgifter til de fremsatte krav.

I avgjørelsen står blant annet dette:

Utvalget har forståelsen for at det kan oppleves urettferdig å måtte betale skyldig leie som skyldes at andre leiere i bofellesskapet ikke har betalt sin andel etter avtalen internt mellom leierne, men det er nettopp dette som kan skje hvis man avtaler slikt solidaransvar. Det blir i så fall opp til den leieren som eventuelt må legge ut for en annen leier, å kreve tilbakebetaling (regress) fra ham.

Innklagede 2 har imidlertid selv ansvaret for at han forstår hva han skriver under på, og er bundet av kontrakten selv om han ikke forstod hva ansvaret innebærer.

(Les hele denne saken fra Husleietvistutvalget i Oslo på htu.no sak 2013/416)

Den største ulempen er at det kan bli litt surr og praktiske problemer når en eller flere ønsker å flytte ut mens en eller flere vil bli boende – mer om det senere.

Varighet og oppsigelsesadgang
Over er det forutsatt at leierne har oppsigelsesadgang i leieperioden. Det vanligste er å inngå en treårskontrakt og samtidig avtale x antall måneders gjensidig oppsigelsesfrist, for eksempel tre måneder. Da gjelder, som for alle andre leieforhold, at leier kan si opp med den avtalte fristen uten noen grunn. Hvis du som utleier skal si opp før den tidsbegrensede kontrakten er ute, må oppsigelsen fylle strenge krav både til form og begrunnelse.

Enkelte ønsker å binde leier i hele den tidsbegrensede perioden. Det er mulig. Og særlig når det er flere leieforhold i samme boligen kan det være aktuelt, slik at inn- og utflyttinger skjer på samme tidspunkt for alle. Noen synes det kan være vanskelig å finne ny leier som passer sammen med de andre midt i semesteret for eksempel og inngår derfor kontrakter uten oppsigelsesadgang underveis.

Enkelte utleiere inngår treårskontrakter med begrenset oppsigelsesadgang, vanligvis slik at leierne bare kan si opp én eller to ganger i året. Eksempel: «Leier kan kun si opp leieforholdet med minst to måneders varsel med fraflytting 1. januar eller 1. august hvert år». Dette er lovlig. Men vær oppmerksom på at det er et krav at det presiseres tydelig i kontrakten hvis det **ikke** er oppsigelsesadgang underveis i leieperioden.

Hvis du selv bor i leiligheten
Noen åpner opp for å dele sin egen bolig med andre. Hvis du selv eier og bor i leiligheten, men leier ut for eksempel et eller flere enkle rom til andre, har husleieloven regler om at leieren har noe mindre vern enn ellers. Det er blant annet regler som gjør at det er enklere å si opp leieren.

De ellers så strenge kravene til utleiers oppsigelse, både når det gjelder form og innhold, gjelder ikke for oppsigelse av «tidsubestemt leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig». Det anses som enkelt beboelsesrom selv om leieren har tilgang til ditt kjøkken og bad, og eventuelt stue. Men hvis leieren har eksklusiv bruksrett til mer enn ett rom, kan ikke denne bestemmelsen benyttes.

Det anbefales å klarere på forhånd hvorvidt leieforholdet kommer inn under disse bestemmelsene. Reglene om «enkelt beboelsesrom» kommer ikke til anvendelse for vanlige kollektiver.

Når ting går i stykker
Mange leier ut med hvitevarer. Hvis du har satt inn en vaskemaskin og den går i stykker fordi den er så gammel og slitt at den må skiftes ut, er det ditt ansvar å kjøpe ny. Og du må selvsagt regne med at en vaskemaskin blir mye brukt hvis den benyttes av flere – sånn er det bare. Hvis problemet skyldes noe som ligger innenfor vanlig vedlikehold, er det normalt leiernes ansvar å utbedre.

Hvis maskinen går i stykker på grunn av uvettig bruk eller leiernes egne feil eller forsømmelser og som er påført utenom vanlig slitasje, vil utleier normalt kunne kreve dette erstattet av leier. Går den nye maskinen i stykker fordi noen påviselig har vasket bukser med lommene fulle av penger og spiker, er det leiers ansvar.

Men hvis ingen står frem som den ansvarlige, hva gjør du da? Her vil det bli enklest for utleier hvis leierne har en felles kontrakt, som i én for alle, alle for én-prinsippet. Da må leierne selv finne ut av seg imellom hvordan de løser fordelingen av kostnadene til reparasjon. Ved individuelle kontrakter hvor ingen vedkjenner seg å ha skadet maskinen, kan du ikke uten videre «straffe» alle ved å kreve litt erstatning fra hver av dem.

NYGÅRDSGATEN
Maling & Jernvare a.s

BIR – høyere bossavgift for bofellesskap

Vi får fra tid til annen henvendelser fra medlemmer som har fått øket bossavgiften på en utleiebolig fordi BIR «har fått snusen i» at det leies ut til kollektiv.

– Det kan da ikke være riktig at jeg må betale flere bossavgifter fordi jeg leier ut til bofellesskap i stedet for om jeg hadde leid ut til en familie, sier utleier. Det er da fortsatt samme leiligheten! Men protester til BIR har ikke ført frem.

I forskrift om håndtering av avfall fra husholdning vedtatt av Bergen bystyre i 2014 står blant annet dette i § 2 (vår utheving): *En bolig kan inneholde flere boenheter. Begrepet bolig/boenhet inkluderer i denne forskrift, foruten permanent oppsatt byggverk, også borettslagsleilighet,* ***hybel, eller rom i bokollektiv****, hytte, fritidseiendom, campingvogn, brakke og andre lignende enheter som kvalifiserer gjennom ovennevnte funksjonskrav og tidskrav.*

I veileder til forskriften står dette som en nærmere forklaring:

Hybler og bofellesskap
Beboelsesrom – hybel, rom i bofellesskap, og lignende – som gir rom for hvile og matstell er gebyrpliktig. Gebyrplikten gjelder rom med eget kjøkken, men også hvor rommet på annen måte har mulighet for matstell, for eksempel ved at det er tilknyttet kjøkken som deles av flere.

Dersom flere enheter deler kjøkken, blir gebyret regnet ut i tråd med dette eksempelet: To hybler som deler kjøkken regnes som en boenhet og blir avkrevd ett gebyr. Tre hybler som deler kjøkken regnes som to boenheter og kreves for to gebyr, fire hybler gir to gebyr, fem hybler gir tre gebyr, osv.

Merk: Det er abonnenten som betaler avfallsgebyr for antall boenheter. Dette gjelder selv om boenhetene leies ut, og selv om abonnenten er en virksomhet.

Siden sist

Skal slippe å bli kontaktet av megler uten å ha bedt om det

Forbrukere som vil sette seg inn i salgsoppgaven for en bolig skal slippe å bli kontaktet av megler med opplysninger om mottatte bud eller informasjon om andre boliger uten at de ber om det.

Markedsføringsloven setter klare begrensninger i meglers mulighet til å kontakte forbrukere som har bestilt salgsoppgave på nett. Som hovedregel må forbrukere takke ja, dersom megler skal kunne kontakte dem i ettertid. Dette prinsippet har bransjen frem til nå ikke ønsket å etterleve.

Men, som en oppfølging av forhandlinger om bransjenormen for markedsføring av bolig, blant annet med Eiendom Norge, har bransjeorganisasjonen nå sendt ut skriv til sine medlemmer med informasjon om i hvilken grad forbrukere som har lastet ned salgsoppgave kan kontaktes av megler i etterkant.

Viktig forbrukersak
Eiendom Norges oppfordring til sine medlemmer er i tråd med Forbrukerombudets standpunkt.

– Det er viktig at forbrukere får mulighet til å sette seg godt inn i informasjon om boligen før de går på visning, og det er derfor fint at salgsoppgavene er direkte tilgjengelig på nett. Men slett ikke alle som vil laste ned salgsoppgaver ønsker å følge budrunden på boligen, eller å bli kontaktet av megler i etterkant om andre boliger. De som ønsker slik kontakt kan nå takke ja til det, mens de som ikke ønsker det, skal få slippe, sier forbrukerombud Gry Nergård (bildet).

Kan kun rette faktafeil
Som hovedregel kan megler kun kontakte forbruker for å rette opp i faktafeil eller informere om endringer i salgsoppgaven. Dersom de ønsker å kontakte forbrukeren om annen type informasjon, som tips om tilsvarende boliger for salg eller oppdateringer om bud på eiendommen, må de innhente et særskilt samtykke til dette.

– Det er på høy tid at bransjen nå har informert sine medlemmer om hvordan reglene skal forstås. Vi forventer at meglersystemene følger disse retningslinjene, sier Nergård.

Forbrukerombudet har utarbeidet et forslag til kontaktskjema som meglersystemene oppfordres til å benytte.

Må i fengsel for inngrep i strandsonen

For første gang er noen blitt dømt til ubetinget fengselsstraff for brudd på plan- og bygningsloven i strandsonen. En huseier er dømt til 60 dagers fengsel for å ha sprengt bort store mengder fjell samt revet et verneverdig anneks.

Huseieren sprengte bort deler av fjellet i 100-meterssonen samt rev et verneverdig anneks som lå på eiendommen. Han påbegynte også oppføring av et nybygg uten å ha søkt kommunen om tillatelse.

Kommunalsjef i Halden kommune, Ulf Ellingsen, sier til Halden Arbeiderblad at det er tre punkter som gjorde at kommunen valgte å anmelde huseieren i 40-årene.

Vesentlig inngrep
– Det ene er at det er gjort inngrep i terrenget av vesentlig karakter i form av utsprengning av masse og sten fra fjellet. Det andre er at det er revet bygninger som er verneverdige.

– Her burde det vært dialog med bygningsmyndighetene og fylkeskonservatoren. Det siste er forholdet mellom de innsendte papirer, og det som faktisk er utført av byggearbeid på stedet, sier Ellingsen.

Nå har altså Halden kommune fått medhold på samtlige punkter i Halden tingrett.

Huseieren er dømt til 60 dagers fengsel, hvorav 30 er gjort betinget. Han må i tillegg betale saksomkostninger på 10.000 kroner.

Handlet med forsett
Retten skriver at den finner at tiltalte har utvist en høy skyldgrad og dømmes for forsettlig overtredelse på samtlige tiltalepunkter.

Retten skriver videre i dommen at både sprengningen og rivingen av det verneverdige bryggerhuset er irreversible inngrep, mens nybygget ikke har slike varige innvirkninger.

Ifølge dommen er sprengningene såpass omfattende at det har blitt kjørt bort 35–50 lastebillass med masse.

Førte kommunen bak lyset
I dommen heter det også at tiltalte i ettertid, da forholdene ble oppdaget, har forsøkt å føre Halden kommune bak lyset ved feilaktig å framstille saken som en rehabilitering og ikke et nybygg, til tross for at bygningen allerede var revet.

Tiltalte fikk avslag på bygging av en garasje i 2009 og burde etter rettens mening være kjent med at det ikke var kurant å gjøre endringer på eiendommen.

Lønnsomt med balkong

– Når blokkleiligheten får balkong kan boligverdien øke med dobbelt så mye som byggekostnadene, sier taksteksperten i Norges Takseringsforbund (NTF).

– En god balkong blir som et eget, lite uterom. Med en varmeovn kan den også brukes det meste av året. Samtidig er balkongbygging som

regel en god investering, sier takstmann Lasse Evensen. Han mener verdiøkningen fort kan utgjøre opp mot det dobbelte av kostnadene, hvis balkongen er stor nok til å være et funksjonelt, utendørs oppholdsrom.

– På fem til syv kvadratmeter kan du fint plassere et par utestoler, et lite bord og kanskje noen pene krukker med planter. Kostnaden vil typisk være i størrelsesordenen 120.000 til 150.000 kroner, mens takstverdien øker med kanskje 250.000 kroner, sier Evensen.

– De siste årene har det nærmest vært litt balkong-feber, og i mange bygårder er slike prosjekter blitt gjennomført. Selv når det bare foreligger sameievedtak om senere utbygging, er det et viktig poeng å få med i taksten, for ved et salg vil dette bli tillagt vekt, sier Evensen.

Både oppføring, endringer og utvidelser av balkonger er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Når utvidelser er aktuelt, kan dette skje på flere måter.

– Ved rehabilitering av eksisterende balkong kan gamle vegger erstattes av rekkverk i lettere materialer, som monteres på utsiden av selve balkonggulvet. Alternativt kan hele den gamle balkongen skjæres vekk fra bygningskroppen og byttes ut med en ny og kanskje større balkong, sier Evensen.

Ny nettside med boligpriser

Lurer du på hva huset du vurderte å kjøpe i fjor faktisk ble solgt for? En ny tjeneste på nett gir deg svaret – enkelt og helt gratis.

Forbrukerrådet er rett og slett imponert over nettsiden *boligpriser.1881.no*. Tjenesten henter opplysninger fra grunnboken, som er landets offisielle register over rettigheter på eiendom.

Nyttig for de som skal selge

– Dette er veldig nyttig for boligeiere og for alle som vurderer å selge, og som enkelt kan sammenlikne med hva nylig omsatte tilsvarende boliger er solgt for. Gratis og veldig enkelt får du god informasjon om markedet. Det tar meg bare sekunder å finne leiligheten du solgte i 2003, til hvem og for hva, og samtlige senere omsetninger, uttaler fagdirektør Thomas Bartholdsen i Forbrukerrådet.

Tjenesten viser solgte boliger, boligprisstatistikk og boligprisutvikling. Skal du på visning, er det lett å finne hva andre i gården betalte da de kjøpte.

Hva er din bolig verdt?

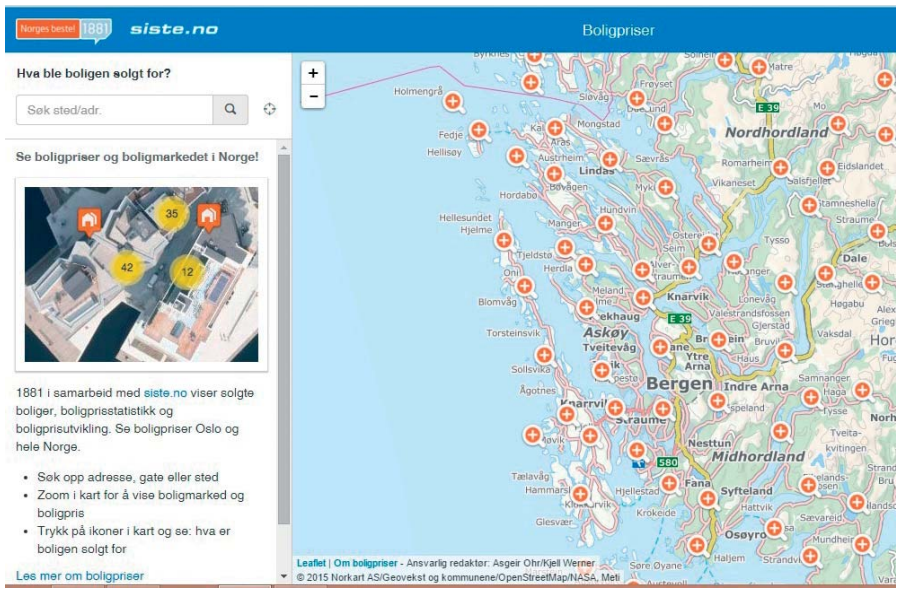
En pekepinn på hva din egen bolig er verdsatt til, får du ofte ved å se hva naboen fikk for sitt hus. Men hva boligene har vært solgt for, har inntil nå vært vanskelig å danne seg god oversikt over, selv om opplysningen er offentlig.

Med den nye tjenesten kan man følge overdragelser med verdi på fast eiendom og borettslag. Tjenesten gir deg tilgang til all tinglyst informasjon fra grunnboken for fast eiendom og borettsandeler (omsetning for borettslag før 2006 er ikke tilgjengelig).

Historiske transaksjoner

Tjenesten gir brukeren mulighet til å søke på spesifikke adresser eller steder, eller navigere ved hjelp av et interaktivt kart. Søket kan avgrenses på periode, og det er mulig å se historiske transaksjoner.

Andelsboliger er registrert tilbake til 2006, men vær oppmerksom på at andel fellesgjeld ikke fremkommer. Opplysninger om overdragelser av aksjeleiligheter inngår ikke i tjenesten.



Melde flytting

Visste du at utleier skal melde fra om leiers flytting om leier ikke gjør det selv?

Vi får rett som det er spørsmål fra utleiere som gjerne skulle hatt tak i en utflyttet leier for eksempel i forbindelse med et krav mot leieren.

Av Anniken Simonsen

Søk hos Folkeregisteret viser ofte at leieren ikke har meldt flytting i det hele tatt, og fortsatt står registrert hos utleier lenge etter at de fysisk har flyttet ut. Da er det dessverre ikke så lett å finne leieren om man ikke kjenner hans arbeidssted eller familie, og når leieren heller ikke besvarer telefon eller e-post.

Innen åtte dager

Alle har plikt til å melde fra til folkeregisteret når de flytter, enten det er innen kommunen, innen landet eller til utlandet. Etter loven skal dette meldes til Skattekontoret inne åtte dager etter flyttingen.

Den folkeregistrerte adressen har betydning for rettigheter og plikter i samfunnet. Den avgjør blant annet i hvilken kommune man kan stemme og det har betydning dersom man trenger ytelser fra det offentlige. Folkeregisteret gir også grunnlag for befolkningsstatistikken. Denne statistikken er viktig blant annet for planlegging av barnehager, skoler, boligfelt, kollektivtrafikk, eldretilbud, sykehjemsplasser og andre offentlige tjenester.

Også utleier skal melde om leiers flytting

Færre kjenner imidlertid til at også utleiere har plikt til å melde om leiers flytting om de ikke gjør det selv. § 10 i lov om folkeregistrering sier dette:

Den som avgir hus eller husrom til beboelse for andre, plikter å gi melding som nevnt i §§ 7-9 om de personer som flytter til eller fra hans eiendom eller husvære. Denne plikt faller bort når den som flytter, viser bevitnelse fra skattekontoret for at han selv har gitt påbudt melding.

Gårdens bestyrer eller forretningsfører har samme ansvar som eieren for at melding som nevnt i §§ 7-9 blir avgitt i rett tid.

Ifølge folkeregistreringsloven har altså også utleier plikt til å melde fra når leier finner nytt sted å bo - med mindre leier selv kan vise til at han har papirene i orden.

I forskriften til loven står det i § 7-13 om dette:
Når skattekontoret har mottatt melding fra utleier mv. om at en leietaker er utflyttet, og leietaker ikke selv har gitt melding om flyttingen, skal skattekontoret straks undersøke forholdet.

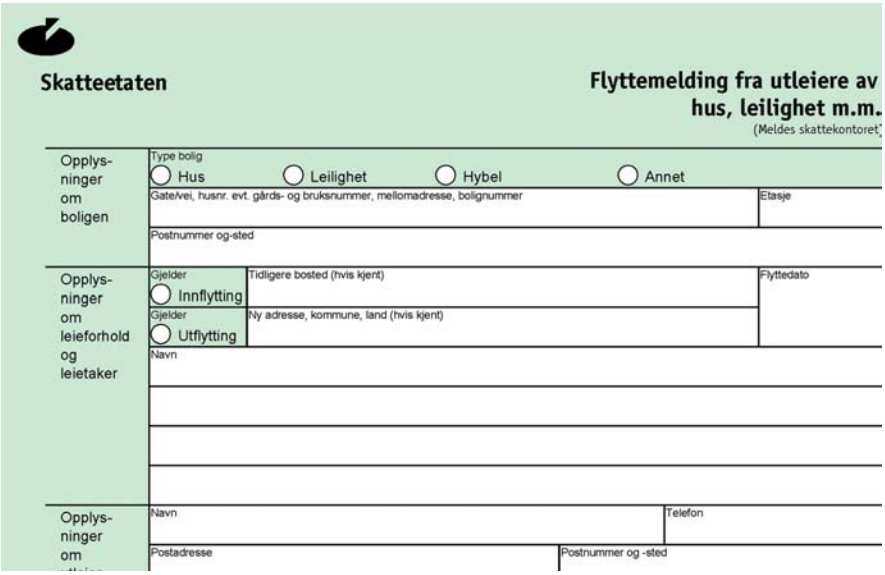
Blir ikke leietakeren registrert på nytt bosted i løpet av en måned, skal vedkommende registreres uten fast bosted i kommunen på grunnlag av meldingen fra utleieren. Avgjørelsen er et enkeltvedtak. Klageorgan er Skattedirektoratet. Klagefristen er tre uker.

Eget skjema

På skatteetaten.no finnes et eget skjema for utleiers melding av leiers flytting. Vi tror at de aller færreste kjenner til denne regelen og vi tok en telefon til folkeregisteret for å sjekke. Og særlig lurte vi på konsekvensene for utleiere som unnlater å melde om leiers flytting.

Slik vi oppfattet folkeregisteret vil dette oftest komme opp når utleieren ikke får tak i leieren, typisk i forbindelse med et krav etter endt leieforhold. Når leieren fortsatt står registrert hos utleieren etter utflytting ser folkeregisteret veldig gjerne at utleier fyller ut og sender inn dette omtalte skjemaet. Da blir folkeregisteret kjent med forholdet og kan starte en «sak» på det. Og hvis det er ønskelig for utleier at vedkommende ikke lenger er registrert hos ham når han ikke bor der, så vil jo dette være det han kan gjøre.

Selv om det fremstår som en «plikt» for utleier etter loven, oppfattet vi skatteetaten dit hen at det imidlertid ikke på noen måte er vanlig med sanksjoner overfor en utleier som ikke sender inn slikt skjema…



Skatteetaten

Flyttemelding fra utleiere av hus, leilighet m.m.
(Meldes skattekontoret)

Opplysninger om boligen	Type bolig: ◯ Hus ◯ Leilighet ◯ Hybel ◯ Annet			
	Gate/vei, husnr. evt. gårds- og bruksnummer, mellomadresse, bolignummer			Etasje
	Postnummer og-sted			
Opplysninger om leieforhold og leietaker	Gjelder ◯ Innflytting	Tidligere bosted (hvis kjent)		Flyttedato
	Gjelder ◯ Utflytting	Ny adresse, kommune, land (hvis kjent)		
	Navn			
Opplysninger om	Navn			Telefon
	Postadresse		Postnummer og -sted	

Misfornøyd med håndverkeren?

Hvordan sikre seg best mulig når man inngår avtale med håndverker om arbeid på hus eller hytte? Her får du en gjennomgang av det viktigste å huske på før du inngår avtale, underveis i prosessen og dersom dere blir uenige om pris, ferdigstillelse eller annet.

Valg av håndverker

Oppdragsbeskrivelse
Det er alltid lurt å bruke litt tid på å lage en god oppdragsbeskrivelse. Oppdragsbeskrivelsen danner grunnlaget for anbudskonkurransen du kan gjennomføre, og gir føringer for pris og det endelige resultat.

Gi en presis beskrivelse på arbeidet du ønsker utført, og legg gjerne ved tegninger og bilder. Avklar målbare størrelser så detaljert som mulig. Gi en tidsramme for når du vil ha arbeidet utført, hvilke kvaliteter du ønsker og om du vil ha fast pris eller prisoverslag. Få med kontaktinformasjon og hvor oppdraget skal utføres og be om svar innen en bestemt dato.

Anbud
Har du en god og presis oppdragsbeskrivelse, blir det enklere å sammenligne tilbudene du henter inn. Du bør kontakte flere håndverkere, slik at du har flere tilbud å sammenligne med. Oppdragsbeskrivelsen kan eventuelt legges på de ulike anbudsportalene som finnes.

Sjekk referanser
Før du velger bør du sjekke referansene til firmaene du får tilbud fra. Snakk også med venner og bekjente for å høre deres erfaringer. Vær oppmerksom på at selger kan være selektiv med valg av referanse, så du bør kontakte referansene hvis du ikke kjenner firmaet.

Bakgrunnssjekk
I tillegg til referansesjekk bør du sjekke den offisielle informasjon om firmaet du vil velge. Sjekk at selskapet er registrert i Enhetsregisteret (www.brreg.no), og at økonomien er tilfredsstillende.

Dersom jobben er søknadspliktig må du sørge for at firmaet har tilstrekkelig godkjenning. Mer informasjon finner du hos Direktoratet for byggkvalitet.

Det kan også være greit å få kunnskap om de faglige kvalifikasjonene til håndverkeren. Spør om mesterbrev og sjekk så dette i mesterregisteret.

Kontrakt
Det er alltid lurt å benytte skriftlig kontrakt når du inngår avtale med håndverkere. Kontrakten gjør det enklere å fastslå hva dere er blitt enige om, og gjør at du står sterkere ved en eventuell konflikt.

En god kontrakt vil sammen med oppdragsbeskrivelsen, være til hjelp for å få dokumentert rettighetene og pliktene som du og håndverkeren påtar dere. Få med momenter som pris, oppstart, framdrift, ferdigstillelse, betalingsbetingelser, døgnmulkt osv. Pass på at dere definerer ansvarsfordeling mellom deg og de ulike aktørene

Underveis - tilleggsarbeid
Følg opp arbeidet underveis. Ta gjerne bilder av oppbygging av vegger osv, det kan være nyttig i senere situasjoner. Sørg også for at håndverkeren dokumenterer arbeidet som gjøres.

Dersom det blir behov for å gjøre arbeid som ikke er tatt med i oppdragsbeskrivelsen, må dere avtale dette særskilt. Sørg for at du får pris på tilleggsarbeidet, og at dere blir enige om hva som må gjøres i tillegg. Gjør også dette skriftlig.

Avslutning av oppdraget
Ta en gjennomgang av arbeidet når det er ferdig, slik at jobben avsluttes og sluttoppgjør kan betales.

Dersom det er nødvendig med reklamasjonsarbeid er det en fordel at dette avtales med en gang og at det settes en tidsfrist for dette.

Pris og betaling ved bruk av håndverker

Du bør avtale på forhånd hvordan prisen skal beregnes, og når det skal betales.

Regningen skal gjøre det mulig å bedømme type og omfang av arbeid og materialer, og hvordan prisen er regnet ut. Du må si ifra så fort som mulig hvis du ikke godtar prisen. Du kan ellers risikere å bli bundet av regningen du har mottatt.

Viktig om pris
Hvis prisen ikke følger av avtalen, skal den regnes ut på vanlig måte, som for tilsvarende tjenester, eller du skal betale det som er rimelig, etter arbeidets omfang og utføring.
Er det gitt prisoverslag, skal prisen ikke overstige vesentlig det oppgitte beløp, og aldri med mer enn 15 prosent, med mindre det er avtalt noe annet.
Prisen skal omfatte merverdiavgift og andre offentlige avgifter, hvis ikke annet er sagt.
Tjenesteyteren kan ikke kreve bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr, faktureringsgebyr eller liknende i tillegg til prisen for tjenesten.
Tjenesteyteren kan bare kreve pristillegg for tilleggsarbeid når arbeidet er utført i samsvar med kravene som er nevnt under avsnittet om tilleggsarbeid.
Du kan bli nødt til å betale for ekstra materialer og arbeid som skyldes forhold fra din side.

Økt pris
Hvis håndverkeren må skjønne at prisen blir betydelig høyere enn det du forventer, skal han ta kontakt med deg, eventuelt stanse arbeidet. Hvis det er sannsynlig at du ville ha avbestilt tjenesten hvis han hadde kontaktet deg, skal håndverkeren bare ha betalt for arbeidet fram til det tidspunktet da han burde ha varslet deg.

Tjenesteyteren har også en frarådningsplikt dersom dine ønsker

og krav er urimelige eller fagmessig vanskelig å gjennomføre.

Bruk av lærlinger
Ved beregning av pris oppstår ofte spørsmålet om håndverker kan kreve full betaling hvis det brukes lærlinger. Dette vil avhenge av hvilken avtale du har inngått. Dersom det er inngått avtale om fast pris på oppdraget, har det ingen betydning at det er brukt lærlinger, så lenge oppdraget er utført på faglig forsvarlig vis.

Hvis det ikke er avtalt pris, skal prisen beregnes på vanlig måte for tilsvarende tjenester, det vil si såkalt gjengs pris. Dersom den samlede prisen for det utførte oppdraget ligger innenfor det som kan anses som gjengs pris, vil ikke eventuell bruk av lærlinger ha betydning for prisen.

Er det derimot avtalt at oppdraget skal utføres etter timer, vil firmaet ikke kunne kreve full pris ved bruk av lærlinger. Oslo tingrett har i en sak fra 9.12.2009 lagt til grunn at timeprisen for lærlinger maksimalt kan være 50 prosent av full timepris. Dette kan være et greit utgangspunkt, selv om prisen bør vurderes konkret ut fra blant annet hvor langt lærlingen er kommet i læretida.

Reisetid og lignende
Når prisen beregnes ut fra medgått tid, vil reisetid være en del av den tiden håndverkeren bruker på oppdraget. Det er derfor legitimt å ta betalt også for denne tiden.
Håndverkeren kan også ta betalt for tiden som går med til utfylling av dokumentasjon og lignende. Den fakturerbare tiden for et timebasert håndverkeroppdrag vil således være noe lenger enn den tiden håndverkeren faktisk er tilstede på adressen der oppdraget utføres. Er det avtalt fast pris på oppdraget, skal reisetid og lignende være inkludert i denne prisen.

Betalingstidspunkt
Hvis dere ikke har avtalt betalingstidspunkt, skal du betale når håndverkeren krever det etter at oppdraget er utført.

Det kan imidlertid fritt avtales betaling tidligere. Du bør aldri betale mer på forskudd enn det som er utført av arbeid, og du bør alltid sørge for at det gjenstår noe av avtalebeløpet som betales etter at oppdraget er utført. En håndverker som krever full forhåndsbetaling bør du holde deg unna. Før sluttoppgjøret bør du ta en gjennomgang sammen med håndverkeren.

Klagemulighet
Hvis dere ikke kommer til enighet om prisen, må du klage skriftlig til håndverkeren. Det er en forutsetning for å gå videre med saken. Bruk gjerne Forbrukerrådets standard klagebrev. Er saken låst ved at du enten har fått skriftlig avslag fra håndverker eller ikke noe svar i det hele tatt, kan du klage saken inn til Forbrukerrådet.

Når håndverkeren er forsinket med arbeidet

Hvis håndverkeren er forsinket med jobben han skal utføre, har du flere rettigheter. Samtidig er det viktig å få med seg at disse rettighetene forutsetter at det foreligger en forsinkelse. For å kunne konstatere om det foreligger en forsinkelse når du benytter håndverker ved oppussing, er det viktig at det er avtalt klare frister for ferdigstillelse av arbeidet.

Holde tilbake penger
Ved forsinkelser kan du holde tilbake så mye av betalingen at det sikrer kravene dine som følge av forsinkelsen.

Fastholde avtalen og kreve at arbeidet blir utført
Ved forsinkelser kan du fastholde avtalen, og kreve at tjenesteyteren gjør som avtalt. Hvis dette påfører håndverkeren urimelige kostnader eller ulemper, kan du likevel ikke kreve det.

Heve avtalen, dersom forsinkelsen er vesentlig
Du kan heve hele avtalen dersom forsinkelsen er av vesentlig betydning. Samtidig er det viktig å få med seg at det skal svært mye til før en forsinkelse gir deg rett til å heve avtalen. Er det for eksempel avtalt dagmulkt vil dette kompensere for forsinkelsen.

Ved heving kan håndverkeren kreve å få tilbake materialer, dersom ikke dette er til større ulempe for deg. For det som ikke kan tilbakeleveres, kan håndverkeren kreve et vederlag tilsvarende verdien dette har for deg.

Dersom avtalen for resten av arbeidet blir hevet, kan håndverkeren kreve full betaling, minus hva det vil koste å få utført den delen som står igjen.

Heves det gjenstående av avtalen, kan håndverkeren kreve full betaling, men med fradrag for hva det normalt koster å få utført den delen som står igjen.

Kreve erstatning for økonomisk tap
Du kan kreve erstatning for økonomiske tap som følge av forsinkelsen. Erstatning kan kreves i tillegg til retting, prisavslag og heving. Hvis det for eksempel er avtalt at oppussingen av din leilighet skal skje mens du er på ferie, og du kommer hjem til en ikke ferdig oppusset og ubeboelig leilighet, kan du kreve erstattet nødvendige utlegg til midlertidig bosted.

Dagmulkt
Dagmulkt er en standardisert erstatning for ekstrautgifter og ulemper du utsettes for ved forsinkelse, noe som innebærer at du slipper å dokumentere det faktiske økonomiske tapet. Størrelsen på dagmulkten kan være for eksempel 1 eller 0,5 promille pr dag. Dere må også avtale hvor mange dager du kan kreve dagmulkt.

Klage
Benytt gjerne Forbrukerrådets standard klagebrev hvis du ønsker å klage på forsinkelse.

Klage på håndverkeren

Hvis du ikke er fornøyd med arbeidet håndverkeren har utført, er det viktig at du gir beskjed. Hvis dere ikke kommer til enighet, kan du bringe saken inn for Forbrukerrådet.

Fem års klagerett
Det er fem års reklamasjonsrett på arbeidet utført på fast eiendom, slik som hus og hytter. Det vil si at du kan klage på feil og mangler inntil fem år etter at arbeidet er avsluttet. Hvis du mener det arbeidet som er gjort eller materialene som er benyttet ikke holder mål, bør du klage (reklamere) så raskt som mulig til håndverkeren. Hvis du gir beskjed for sent, kan du i verste fall miste retten til å klage.

Når det oppstår feil og mangler ved jobben håndverkeren har utført, har du flere rettigheter.

Holde tilbake betaling
Du kan holde tilbake så mye det vil koste å få utbedret feilen eller mangelen.

Retting
Håndverkeren har både en rett og en plikt til å rette feilen. Dette skal skje innen rimelig tid og uten vesentlig ulempe for deg. Rettingen skal i utgangspunktet skje for håndverkerens regning.

Prisavslag
Du kan bare kreve prisavslag dersom håndverkeren ikke kan eller vil rette feilen eller mangelen. Prisavslaget skal tilsvare kostnadene ved å få mangelen rettet. Det er ikke mulig å kreve prisavslag for tort og svie.

Dersom prisen på å rette feilen eller mangelen blir urimelig i forhold til den nytten du vil få, skal prisavslaget settes til forskjellen mellom den avtalte tjenesten og mangelfull tjeneste.

Heving
Hvis feilen gjør at du ikke får noen nytte av jobben som er utført, kan du kreve å heve avtalen og håndverkeren har ikke krav på betaling.

Håndverkeren kan kreve å få tilbake materialer, dersom ikke dette er til større ulempe for deg. For det som ikke kan tilbakeleveres, kan håndverkeren kreve et vederlag tilsvarende verdien dette har for deg.

Dersom avtalen for resten av arbeidet blir hevet, kan håndverkeren kreve full betaling, minus hva det vil koste å få utført den delen som står igjen.

Erstatning
Forbrukeren kan kreve erstatning for økonomisk tap som følge av mangelen. Erstatning kan kreves i tillegg til retting, prisavslag og heving.

Klagemuligheter
Når du har en klage, må du først reklamere skriftlig til håndverkeren. Det er en forutsetning for å gå videre med saken. Benytt gjerne Forbrukerrådets standard klagebrev.

Hvis du får skriftlig avslag fra håndverkeren eller ikke noe svar i det hele tatt, kan du klage saken inn til Forbrukerrådet.

Dersom Forbrukerrådet ikke oppnår løsning, kan partene klage saken inn til Forbrukertvistutvalget. Forbrukertvistutvalgets avgjørelse blir stående som en dom, dersom denne ikke blir anket videre til tingretten.

Foreldelse av krav
Selv om du har reklamert innen rimelig tid og innenfor femårsfristen, kan ditt krav mot håndverkeren foreldes. Foreldelsesfristen er tre år. Selv om du reklamerer straks og innenfor den femårige reklamasjonsfristen, foreldes kravet ditt hvis det går tre år uten at utbedringen skjer.

Hvis entreprenøren lover å utbedre mangelen uten å gjøre noe, må du avbryte foreldelsesfristen ved å gå til domstolen. Du kan også avbryte foreldelsesfristen ved å klage skriftlig til Boligtvistnemnda eller Forbrukerrådet i de sakene som kan behandles der.

Kilde: Forbrukerrådet

Danske Bank

KRAV TIL RADONMÅLING!

Visste du at det er krav til Radonmåling i utleieboliger?
Dette gjelder både i leiegårder og kjellerleiligheter.
Det er også krav til Radonmåling i barnehager og skoler.
Strålevernet anbefaler i tillegg at alle bygninger måler radonnivå, f.eks. alle privatboliger, arbeidsplasser etc.
Ta kontakt med Effecta as for et uforpliktende pristilbud!

TLF: 55 34 90 00
www.effecta.no

Effecta as
Sopp- Radon- & Skadedyrkontroll

Vestlandske
Byggservice, Takst & Tilstandsrapport

NITO Takst – tryggere bolighandel

PERSON SERTIFISERING DNV·GL TAKSTMANN SERTIFISERT FOR BOLIGSALGSRAPPORT IHT SETAs FAGLIGE RAMMEVERK

Introduksjonstilbud på den nye boligsalgsrapporten NS 3600

Tlf. 95 85 59 26 / 41 69 68 12
www.vestlandske.no

Spør juristene!

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

Bergen Huseierforening
Øvregt. 21 - 5003 Bergen

E-post: info@huseierforening.no

Anniken Simonsen

Terje Dahl

Minstetid i strid med husleieloven

Jeg har et utleiehus hvor jeg konsekvent har leid ut for ett år av gangen. Har nå blitt fortalt at disse leieforholdene må være på minimum tre år. Hva skjer hvis leietaker nekter å flytte når ettårskontrakten utløper? Kan han forlange å leie i tre år?

Hovedregelen for tidsbestemte kontrakter er varighet på minst tre år. Minstetid på ett år gjelder for lofts- eller sokkelbolig i enebolig og bolig i tomannsbolig hvor utleier bor i samme hus.

Dersom du har inngått en leieavtale med kortere varighet enn det lovens alternativer gir, kan du i verste fall risikere at kontrakten lovlig fortsetter på tidsubestemte vilkår.

Har du inngått en ettårskontrakt der det skulle vært en treårskontrakt, og leieren ikke vil flytte ut når ettårsperioden er ute, må du akseptere at leieren blir boende. Du vil ikke få namsmannens hjelp til utkastelse og blir det en rettslig tvist, må du regne med å tape.

Dette innebærer i så fall at leieforholdet fortsetter, og at alle kontraktens øvrige punkter blir stående som gyldige, bortsett fra akkurat det punktet som gjelder tidsbegrensningen. Merk også at kontrakten ikke går over til treårskontrakt, men en løpende tidsubestemt avtale uten sluttdato.

Barn som bor vederlagsfritt

Jeg eier et lite hus som inneholder to leiligheter. Nå skal min datter få disponere den ene leiligheten uten å betale leie, mens den andre skal leies ut. Skal boligen regnskapslignes uten at det oppgis leieinntekt fra min datter?

Overlater du en bolig til barn eller andre nære slektninger (f.eks. søsken, foreldre, besteforeldre, søskenbarn, nevø/niese) og disse ikke betaler leie, men kun dekker de løpende kostnader ved eiendommen, skal det ikke beregnes skatt verken for deg eller de som bruker boligen.

Om leieinntekten fra den ene leiligheten er skattepliktig, vil avhenge av om det er du eller din datter som skal leie ut.

I tilfelle din datter skal bo i den ene leiligheten, samtidig som du selv leier ut den andre, skal boligen regnskapslignes, med de
følger at leieinntekten skattlegges etter fradrag for kostnadene knyttet til den delen som leies ut.

Hvis derimot din datter disponerer eiendommen i sin helhet, bebor den største leiligheten, bærer alle driftskostnader og leier ut den andre leiligheten for egen regning, vil leieinntekten være skattfri for henne som om hun selv var eier av huset.

Fordeling av sameieandeler ved seksjonering

Vi er to søsken som skal seksjonere en eiendom med to leiligheter. Det er meningen at vi skal ha hver vår leilighet. Min bror får en litt større leilighet enn meg og verdiforskjellen skal gjøres opp oss i mellom. Kan vi få hjemmel til hver vår seksjon uten å betale dokumentavgift?

Ved første gangs seksjonering av en eiendom i sameie, vil det ikke påløpe dokumentavgift forutsatt at hjemmelsforholdet til den enkelte seksjon (sameiebrøk) samsvarer med de enkelte seksjonseieres hjemmelsforhold før seksjoneringen. Fritak for dokumentavgift krever dessuten at fordelingen av seksjoner skjer i umiddelbar tilknytning til seksjoneringen, og at fordelingen må skje samtidig for samtlige seksjoner i sameiet.

Dersom en sameier får tildelt en seksjon som representerer en større sameieandel i eiendommen enn det vedkommende hadde før seksjoneringen, skal det beregnes dokumentavgift av differansen.

Hvis dere eier huset likt i dag og skal ha en sameiebrøk med en 1/2-part hver, vil det altså ikke utløse dokumentavgift. Men hvis eierbrøken for eksempel blir 6/10-deler og 4/10-deler, skal den som får høyere eierbrøk betale dokumentavgift med grunnlag i kjøpesum eller salgsverdi for denne tidelen som i realiteten overdras fra den ene til den andre.

I tilfeller der eierbrøk samsvarer med de enkelte seksjonseieres hjemmelsforhold før seksjoneringen, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» sendes inn sammen med seksjoneringsbegjæringen. Dersom eierforholdet mellom sameierne skal endres, må det fylles ut skjøte. Begge skjema kan lastes ned fra kartverket.no.

Inn med Effect skadedyr

Advarer mot vinterfrost i rørene

Vinteren nærmer seg, og rørleggerne minner om at huseiere må være oppmerksomme på farene ved frostspreng i rørene når kulden setter inn.

– Det er viktig å ta en runde i boligen din. Pass på at kjellervinduer og ventiler er lukket, spesielt på nattestid, sier fagsjef i Rørentreprenørene Norge, Are Skaar Nielsen.

Fryser i kald trekk
– Husk også å skru opp termostaten om du har spart på strømmen i perioder med overraskende varme temperaturer. Rørene fryser fort i kald trekk. Du bør også vurdere om det er nødvendig med isolering av rør eller alternative oppvarmingsløsninger, advarer Nielsen.

For at vann skal fryse i rørene, må vannet være stillestående og ha lav temperatur. Luften rundt området må være så langt under frysepunktet at varmeenergien i vannet går med til å varme opp luften i rommet, uten at temperaturen stiger over frysepunktet. Derfor bør man være litt rausere med varmen i rom med rør i yttervegg.

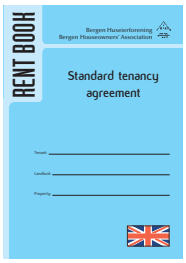
Varme opp rørene i krypkjeller
– I rom det ikke er aktuelt å varme opp, som for eksempel i krypkjellere og på loft, kan man varme opp selve røret istedenfor. Det finnes løsninger på markedet med varmekabler som legges og festes rundt rørene, uttaler Nielsen.

Hvordan unngå frosne vannrør?

Når kulden er i anmarsj, er det på tide å tenke på hva du må gjøre for å sikre deg mot mulige vannledningsskader. Sjekk hva du kan gjøre for å unngå at rørene fryser.

Tiltak for å unngå frosne vannrør:

- Rørføringer i yttervegg fører ofte til at kulden utenfra fryser vannrør. Ta derfor hensyn til dette når plassering av tekniske installasjoner skal planlegges.
- Dersom rørføringene ligger utsatt til er det ekstra viktig at bygningen har tilstrekkelig isolering.
- Oppvarming. Skal du reise bort vinterstid, skru gjerne ned temperaturen, men skru den ikke helt av.
- Husk å lukke alle ventiler og vinduer dersom du reiser bort.
- Tilsyn ved fravær. Enten du skal på ferie eller er borte av andre grunner, bør du få noen til å se etter huset med jevne mellomrom.
- Steng hovedkranen. Slik unngår du at vann lekker fra frosne vannrør. Men når du har stengt vanntilførselen, bør du åpne en kran for å la vann som er oppsamlet i rørene få renne ut. Da tømmer du systemet samtidig som trykket avlastes hvis frosten kommer.
- Hell frostvæske i vannlås og toalettskål, slå av og tøm eventuell vannpumpe og vannbereder.



Standard tenancy agreement

The tenancy agreement regulates the tenant's and landlord's rights and obligations in the tenancy according to the Tenancy Act. If so demanded by either of the parties, a tenancy agreement shall be drawn up in writing. Forcible eviction.

Members: NOK 35,- – *Non-members: NOK 70,-*

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

Vi kan bad!

AOG BYGG AS
BYGGMESTER-ENTREPRENØR
DIN HÅNDVERKER

Conrad Mohrs vei 15 - 5072 Bergen
Tlf.: 952 25 603
kare.drangevag@aogbygg.no

«Vi leverer dokumenterte bad»
Samarbeid med:

UNIK
Spelhaugen/Lagunen
www.aogbygg.no
– sjekk ut andre arbeider vi utfører!

GODKJENT FOR ANSVARSRETT
DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

BVN BYGGERANSJEN VÅTROMSINDRI
GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

Advokat
EINAR LANGLO

Komediebakken 9
5010 Bergen
Tlf. 55 90 45 30
Telefaks 55 90 45 31

MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

B- Økonomi

NORGE P. P. posten

RETURADRESSE:
Bergen Huseierforening
Øvregaten 21
5003 Bergen

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 kontantrabatter til medlemmene i BHF.

Ved kjøp av trelast og byggevarer. tilbyr vi kontantrabatt 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

Kährs - 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 Bygg as

www.geitangerbygg.no

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