

HYTTE & FRITID

Medlemsblad nr. 3/2017

www.hytteforbund.no

VI VERNER OM HYTTELIVET – DET MEST TYPISKE VED NORSK LIVSSTIL

NHF
ønsker alle
medlemmer
en riktig
god jul!

NORGES 
HYTTEFORBUND

Foto: Colourbox

NHF's skatteprosess fortsetter s. 6

Avgiftstyranniet har tatt overhånd s. 8

Tomtefeste: Det gløder i rettsapparatet s. 16

STYRELEDEREN HAR ORDET



HYTTEFOLKET – ET SUTRENDE FOLKEFERD?

Lesere av Hytte & Fritid – og de som følger Norges Hytteforbunds utspill i media – får kanskje et feilaktig inntrykk av at hyttefolket rundt om ikke bør betale offentlige avgifter, skatter eller andre utgifter som følger av tilværelsen på hytta.

Men slik er det så absolutt ikke.

Norges Hytteforbund aksepterer selvsagt at hyttelivet har sin pris for den enkelte hytteeier og at hyttebebyggelse, i tillegg til å gi vertskommuner og grunneiere gode næringsinntekter, på den annen side også kan medføre lokale utgifter som det må finnes inndekning for.

Hva Norges Hytteforbund har fokus på, er den overdrevne utvikling dette har fått mange steder, der lokale belastninger synes å ta helt av, festeavgifter løper løpsk, selvkostprinsippet for de kommunale tjenester kanskje ikke overholdes og taksering for eiendomsskatten virker overdreven i forhold til hyttenes faktiske salgsverdi. Det er her en kraftig utvikling i hvordan våre fritidsboliger blir gjen-

stand for økonomisk avkastning, noe dette nummer av vårt medlemsblad gir leserne flere eksempler på.

Hyttefolket som lokal inntektskilde er kommet mye sterkere i fokus de siste 10 år, etter at det i 2007 ble anledning til å pålegge eiendomsskatt også for fritidsboliger. Dette har den (i for seg gode) effekt at kommunene får en motivasjon for øket hyttebygging for å kunne styrke kommunens fremtidige skattegrunnlag. Blant annet derfor ser vi at grunneiere lettere nå enn før får gjennomslag for utbyggingsplaner som selv for oss hytteentusiaster av og til virker overdrevne, og mer minner om de drabantbyer hyttelivet skal befri oss fra. Eksisterende fritidsbebyggelse og lokale naturvernere på slike plasser reagerer naturligvis sterkt, når eksisterende infrastruktur belastes og rekreasjonsverdier svekkes.

Så har lovgivningen om tomtefeste blitt lagt om, med langt større belastning for landets 300.000 festere som resultat. Og på skattesiden griper den kommunale eiendomsskatten stadig mer om seg og oppjusteres for å saldere budsjettene. NHF mener at de utgifter hyttebebyggelse kan påføre vertskommunens lokale administrasjon, for eksempel i forbindelse med lokal vegutbygging og helseberedskap, naturlig kan dekkes inn gjennom slik skattlegging. Men det er noe ganske annet når hyttefolkets penger skal brukes til å saldere budsjettene for andre tjenester, for eksempel skole og omsorg, som

STYRET I NORGES HYTTEFORBUND, ETTER VALG PÅ HYTTETINGET 22.4.2017:

FUNGERENDE STYRELEDER:

Mathias B. Dannevig bor på Gullaug i Lier og har hytte på Marivoll ved Grimstad.

STYREMEDLEMMER:

Birgitta Ericsson bor i Lillehammer og har hytte ved Sponvika i Halden.

Mona Flemmen bor i Oslo og har hytte på Spjærøy på Hvaler.

Turid Knudsen bor i Trondheim og hytta ligger på øya Frøya (Sør-Trøndelag) med stedsnavn Tverrvåg.

Trond Hagen har hytte på Kvitfjell i Ringebu kommune i Gudbrandsdalen.

VARAMEDLEMMER:

Sverre Stockinger har hytte på Vegglifjell.

Jens N. Engelstad bor på Gråkammen i Oslo og har hytte på Skeikampen.

Hytte & Fritid

Redaktør: Tove Helen Selbæk

Ansv.red.: Mathias B. Dannevig

Utgiver: Norges Hytteforbund

Org. nr. 975 9968 59

Sekretariat: Øvre Slottsgt. 11, Oslo

Kontortid sekretariat: 08–13

Tlf: 23 27 37 60

Nettadresse: www.hytteforbund.no

E-post redaksjon: tove@hytteforbund.no

E-post sekretariat: norges@hytteforbund.no

E-post juridiske henvendelser:

hytteforbundet@advonico.no

Tlf.nr. juridiske henvendelser:

64 83 00 00

Grafisk utforming/trykk:

07 Media – 07.no

STOFF TIL NESTE BLAD SENDES DIREKTE TIL REDAKSJONEN

Trykkdatoer: Utgave 1/18: 02.03

Utgave 2/18: 17.06. Utgave 3/18: 15.11

Norges Hytteforbund og redaksjonen frasier seg ansvar for innleggene i Hytte&Fritid.

Redaksjonen forholder seg retten til:

- ✓ Å forkorte innlegg pga. plassmangel.
- ✓ Å fremlegge svarinnlegg for de/den involverte før trykking.

- ✓ Redaksjonen forbeholder seg rett til å gi tilfelle av formidling av medlemsbladets innhold til andre publikasjoner, også digital viderefremidling.
- ✓ Bruk av bladets innhold må på forhånd avtales med ansvarlig redaktør

Noter om innlegget skal være anonymt. Navn/ adresse må gjøres kjent for redaksjonen. Benyttelse av artikler fra Hytte & Fritid skal avtales med redaktør.



MEDLEMSKONTIGENT 2017

Personlig medlem: kr 480,-

Velforening:

Under 50 medlemmer: kr 2000,-

50-200 medlemmer: kr 2500,-

over 200 medlemmer: kr 3000,-

Kontigentår: 1/1–31/12

Medlemskapet skal sies opp skriftlig

Kontonummer: 7874.05.57342

NORGES 
HYTTEFORBUND

hyttefolket er avskåret fra å kunne benytte seg av. Derfor arbeider Norges Hytteforbund for at eiendomsskatten bør legges om, og mer rettes inn mot å bli et dekningsbidrag for de utgifter forskjellige typer eiendommer faktisk medfører, mer enn en ren fiskal eiendomsskatt basert på antatte formuesverdier.

Vi konstaterer at Regjeringen i forrige Stortingsperiode har gjort noen gode justeringer i reglene for kommunal eiendomsskatt. Skattleggingen skal nå begynne på 2 promille og kommunene kan velge å frita hyttebebyggelsen fullstendig. I tillegg har årets statsbudsjett forslag om at innslagspunktet skal ned til 1 promille i skattøre, og at årlig økning kun kan være 1 promille om gangen. Men samtidig er den langsiktige utvikling i landets skattebilde urovekkende. For Regjeringen setter ned selskapsskatten fra 24 til 23 prosent, sammen med at den eiendomsskatt kommunene kan kreve fra lokale næringsvirksomheter, kraftig reduseres. KS – Kommunenes Sentralorganisasjon – mener dette kan koste norske kommuner rundt 800 millioner kroner per år.

Ting henger sammen, og når skattesystemets spleiselag reduseres på denne måten, blir det i neste omgang større skattepress mot hytter og hus. Norges Hytteforbund mener landets 460.000 fritidsboliger – sammen med et 80 prosent selveierskap for folks boliger – utgjør noe av det mest verdifulle i det norske samfunn. Som skatte- og avgifts-politikk ikke må få ødelegge.

Mener du lokalpolitikere melker dem som ikke har stemmerett i kommunen? Send oss dine synspunkter i et innlegg til bladet, vi setter pris på en god debatt om denne saken!

tove@hytteforbund.no

Red.

Derfor vil vi, mot lokale og sentrale myndigheter, sloss mot en urimelig skatte- og avgiftsbyrde. Den enkelte hytteeier bør gjøre det samme via leserinnlegg og kontakt til politikere man kanskje kjenner. Sender lokale grunneiere regninger for «serviceavgifter» det ikke er et avtalemessig og legalt grunnlag for, bør man si klart ifra at dette avvises. Men viktigst av alt er at man sammen med sine hyttenaboer organiserer seg i lokale hyttevelforeninger – og medlemskap i Norges Hytteforbund. Uten organisasjon kan vi ikke motarbeide urimeligheter på lokalt og sentralt plan. Men sutrete skal vi så visst ikke være.

Mathias B. Dannevig

Fungerende styreleder Norges Hytteforbund

Merk at

Advokatfirmaet Nicolaisen & Co

er hytteforbundets nye
samarbeidspartner for juridisk
hjelp til medlemmer.

Henvendelser sendes per e-post til

hytteforbundet@advonico.no

ER DU/DERE OPPTATT AV EIENDOMSSKATT?

Mener du at fritidsboliger i din hyttekommune blir forskjellsbehandlet ved beregning av eiendomsskatt? Er skattetakstene i din kommune urimelig høye for fritidsboliger?

Vi erfarer dessverre at mange hyttekommuner belaster fritidsboligene i sin kommune hardere enn helårsboliger i beregning av eiendomsskatt. Dette er i strid med intensjonen i eiendomsskatteloven.

Norges Hytteforbund kan nå hjelpe sameier, lag og foreninger som er medlemmer av Forbundet

med å utarbeide dokumentasjon på om hyttekommunen forskjellsbehandler fritidsboliger i sin skatteberegning.

Lurer du på dette – ta kontakt med oss i Norges Hytteforbund, på mail norges@hytteforbund.no.

Denne tjenesten er reservert kun for våre medlemmer.

Er du eller ditt hyttevev ikke medlem?

Meld dere inn NÅ!



Hytter uten tilkobling til avløpsnett: **Betydelige kostnader kan plutselig komme**

Av: Lasse Groven Egeberg – Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS

Mange hytter har i dag utslippstillatelse for sitt avløpsvann på visse vilkår, men vi ser stadig oftere at hytteeiere mottar henvendelser fra sine respektive kommuner med pålegg om oppheving av tidligere gitte utslippstillatelse og oppgradering av private avløpsanlegg eller tilkobling til slike.

Dette begrunnes gjerne i miljømessige hensyn, herunder mål om å forbedre vannkvaliteten i kommunens vassdrag. Kommunenes virkemidler for bedring av vannkvalitet er gjerne gjennom sanering av offentlige avløpsledninger, tiltak i jordbruket og oppgradering av avløpsanlegg i spredt bebyggelse.

Pålegg om tilkobling til private eller kommunale avløpsanlegg/-ledninger er gjerne forankret i forurensningsloven. Også Plan- og bygningsloven gir kommunen rett til å bestemme at noen skal få knytte seg til en privat vann- og/eller avløpsledning. I kjølvannet av slike pålegg oppstår det gjerne mange spørsmål, herunder hva dette vil koste den enkelte som må koble seg til et vann- og avløpsanlegg.

Det som kan bestemmes er retten til selve tilknytningen, men uten at rettsforholdet mellom ny bruker og eier av anlegget kan bestemmes nærmere. Den nye brukeren blir således ikke i kraft av vedtaket sameier i anlegget.

Tilknytningen av nye brukere skal, som utgangspunkt, skje uten kostnader for eieren av anlegget/ledningen. Den som knyttes til må derfor betale for nødvendige utvidelser og forandringer av anlegget/ledningen. I tillegg kan eieren kreve refusjon for opprinnelige kostnader og senere oppgraderinger.

“ **Husk at pålegg fra kommunen er enkeltvedtak som kan påklages** ”

Refusjon for opprinnelige kostnader og eventuelle senere oppgraderinger kan også kreves dekket av nye brukere etter et vederlagsprinsipp. En ny bruker betaler på den måten for selve bruksretten, og vederlaget skal avspeile de kapitalkostnader som allerede er nedlagt i anlegget.

Alternativt, dersom partene ikke kommer til enighet om vederlagets størrelse, fastsettes og fordeles refusjon ved lensmannsskjønn, jf. Plan- og bygningsloven. Utgangspunktet for slikt rettslig skjønn må tas i anleggets nåverdi ut i fra den stand det er i på tilknytningstidspunktet, og ut i fra dette må skjønnet fastsette hvilke beløp den enkelte nye bruker skal refundere til anleggseier. Utgiftene til skjønnet bæres av den/de som blir tilkoblet.

Beregningen av tilkoblingsvederlaget skal etter loven inneholde følgende elementer:

- Konkrete ekstrautgifter som selve tilkoblingen utløser, og
- andel av nedlagt kapitalverdi i nåværende anlegg.

En meget forenklet illustrasjon ved påkobling til et vann- og avløpsanlegg kan være følgende:

- Nåværende VA-anlegg har en totalverdi på 20 millioner kroner og med allerede 100 påkoblede enheter, det vil si en opprinnelig kapitalkostnad per enhet på 200 000,- kroner.
- En utvidelse med ytterligere 1 enhet vil gi en fordelt andel på kr 20 mill/101 = 198 019,- kroner-.
- En ny enhet vil dermed måtte påregne et vederlag for andel av totalverdi på 198 019,- kroner.
- I tillegg kommer ekstrautgifter knyttet til konkret utvidelse og eventuelle skjønnsutgifter.

Dersom man mener at avløpsløsningen man allerede har måtte ha ivareta de miljømessige hensyn som kommunen viser til, så husk at pålegg fra kommunen er enkeltvedtak som kan påklages. Frist for klage er gjerne 3 uker etter at vedtaket er mottatt.

ALT AV BYGGEVARER TIL HYTTA.

Bestill på nett!

tlf. 61 22 00 00
www.gaus.no



GAUSDAL
LANDHANDLERI

Mathias B. Dannevig
Fungerende styreleder i
Norges Hytteforbund



Trond G. Hagen
Skattepolitisk ansvarlig i
Norges Hytteforbund



Hytteforbundets skatteprosess fortsetter

Sommeren 2016 foretok Norges Hytteforbund (NHF) en undersøkelse i Hol, Ringeby, Sigdal og Stranda for å undersøke om fritidsboliger ble forskjellsbehandlet ved beregning av takst med hensyn til eiendomsskatt. Undersøkelsen dokumenterte at minst to av kommunene forskjellsbehandlet sine fritidsboliger på dette området.

Av: **Trond G. Hagen, skattepolitisk ansvarlig/Norges Hytteforbund og Mathias B Dannevig, fungerende styreleder/Norges Hytteforbund**

Skattepolitisk ansvarlig i Norges Hytteforbund, Trond G. Hagen, har i 2017 utvidet undersøkelsen til å gjelde alle kommuner med mer enn 1000 fritidsboliger, cirka 130 i tallet. Arbeidet pågår fremdeles og undersøkelsen vil ikke bli avsluttet før etter nyttår, men allerede nå kan en fremlegge fakta om klare tendenser og trekke foreløpige konklusjoner ut fra disse.

Hensikt: I «Lov om eiendomsskatt» står blant annet følgende:

«§8A-2 – Verdien av eiendommen skal settes til det beløp en må gå ut fra at eiendommen etter sin innretning, bruksegenskap og lokalisering kan bli avhendet for under vanlige salgsforhold ved fritt salg».

Hensikten med undersøkelsen er å gjennomgå alle frie salg av boliger i en kommune, for å sammenligne salgssum/omssetningsverdi med den skattetakst kommunen har beregnet for den enkelte eiendom. Dette for å kartlegge om, og i hvilken grad, fritidsboliger forskjellsbehandles i forhold til helårsboliger ved beregning av takst med hensyn på eiendomsskatt i de enkelte kommuner.

Tall og data: De cirka 130 kommunene representerer cirka 267.000 fritidsboliger, om lag 60 prosent av alle fritidsboliger i landet. 184.000 av fritidsboligene er i kommuner som har innført generell eiendomsskatt på alle typer boliger. Av de undersøkte kommunene, har 44 kommuner ennå ikke innført generell eiendomsskatt. Noen kommuner

har imidlertid signalisert at de planlegger å innføre eiendomsskatt på boliger fra og med 2018.

Når undersøkelsen er ferdig vil cirka 10 000 salg ha blitt gjennomgått, hvorav 9000 per 1. november 2017 allerede er undersøkt. NHF regner med å ha sjekket alle aktuelle kommunene innen utgangen av oktober. Deretter vil arbeidet bestå i å oppdatere salgstallene og salgssummene frem til årets slutt.

“ **NHF mener også at undersøkelsen kan dokumentere mulige lovbrudd i enkelte kommuner**

Foreløpige konklusjoner: I ca 30 prosent av de undersøkte kommunene takseres fritidsboliger helt klart hardere enn helårsboliger. Kommuner i Oppland fylke, med nærhet til Lillehammer, samt kommuner på Sørlandet, utgjør majoriteten av disse. I enkelte kommuner ser det også ut til å være store individuelle forskjeller i skattetakst i forhold til verdi for fritidsboliger innenfor kommunen. Det samme gjelder mellom hytteområder i den enkelte kommune. Innenfor hver gruppe – boliger og fritidsboliger – kan noen trekke vinnerloddet med lav takst, mens andre altså får taperloddet med høy takst. Våre undersøkelser måler her gjennomsnittstallet for hver eiendomsgruppe,

der disse ulikhetene altså kan oppveie hverandre. Slik sett kan ikke forbundets skatteundersøkelse gi en eksakt indikasjon på skattetaksering av den enkelte, når vår undersøkelse er basert på gjennomsnittstallet for hver eiendomsgruppe.

Det er også en viktig observasjon at fritidsboliger takseres vesentlig lavere enn helårsboliger i cirka 15 prosent av kommunene. Dette viser med all tydelighet hvor utilstrekkelig og tilfeldig skattesystemets takseringsordning kan legges opp.

Etter NHFs mening er det flere årsaker til de store variasjonene.

Eiendomskattelovens tekst og form gir kommunene et for stort rom for tolkninger som enkelte kommuner utnytter til fulle – og i mange tilfeller i strid med lovens intensjon. NHF mener også at undersøkelsen kan dokumentere mulige lovbrudd i enkelte kommuner.

I og med at kommuner tolker loven ulikt gir det store utslag og forskjeller i eiendomsbeskatning innenfor en kommune, men også mellom kommuner.

Det er i mange kommuner hytteområder som er mer eller mindre adskilt fra de fastboende, noe som kan gjøre kommuner mer fristet til å beskatte fritidsboligene hardere enn hvis det var slik at fritids- og helårsboliger var jevnt fordelt i kommunen.

Undersøkelsen avsluttes den 31. desember i år. Resultater, konklusjoner og anbefalinger vil bli publisert i første nummer av medlemsbladet i 2018.

KOMMUNIKASJON MED FINANS- DEPARTEMENTET

Da Norges Hytteforbund på denne tiden i 2016 fullførte sin første undersøkelse om Hol, Sigdal, Stranda og Ringeby, ble resultatene oversendt Finansdepartementet – med ønske om at Norges Hytteforbund fikk møte i departementet og fremlegge våre syn på dagens takseringsordning. Vi har nå fått et noe tosidig svar fra departementet, der vi ønskes velkommen til et møte med den politiske ledelse, men der departementet likevel sier at man ikke ser noe grunn til ytterligere å innskjerpe krav om mer nøyaktig og rettferdig takseringspraksis.

“ **Vi mener altså primært at Lov om eiendomsskatt bør legges helt om**

I nytt brev til Finansminister Siv Jensen, fra september 2017, har Norges Hytteforbund skarpt påpekt sin uenighet på dette punktet. Man har også vedlagt en oversikt over våre foreløpige resultater fra skatteundersøkelsen i 2017, som jo er betraktelig utvidet i forhold til i 2016, da bare 4 kommuner var omfattet. Våre tall viser med all tydelighet at dagens takseringssystem ikke holder mål når resultatene måles mot den virkelige verden. Lovens intensjon og bokstav blir IKKE etterlevd. Hytteforbundet har derfor takket ja til departementets invitasjon, og vi venter i skrivende stund på

FORELØPIGE RESULTATER FRA SKATTEUNDERSØKELSEN 2017

Eksempler på kommuner med påvist ugunstig skattetaksering for fritidsboliger vs helårsboliger:

Arendal
Kristiansand
Stranda
Gausdal
Krødsherad
Ringeby
Vegårshei
Lindesnes
Ringsaker
Lillesand

Eksempler på kommuner med gunstig takseringspraksis for fritidsboliger vs helårsboliger:

Aurskog-Høland
Grimstad
Hol
Bodø
Trysil
Sør-Fron
Voss
Rollag
Fredrikstad
Hvaler

NB: Listen bygger på GJENNOMSNIITSTALL for skattetakster i forhold til salgsverdi for fritidsboliger vs helårsboliger. Den sier derfor intet om takstpraksis for den enkelte eiendom hvor det kan være klare avvik opp eller ned fra veid gjennomsnitt. Oversikten viser heller ikke SKATTENIVÅET som kan variere mellom 2 og 7 promille i hver kommune.

å bli innkalt til et møte med den politiske ledelse.

Norges Hytteforbund mener dagens takseringssystem for kommunal eiendomsskatt er moden for skraphaugen. Aller helst vil vi argumentere for at kommunal eiendomsskatt – mer enn å fokuseres på en antatt formuesverdi – rettes som en kompensasjon for de UTGIFTER hyttefolket påfører sin vertskommune. Da er det åpenbart at hyttefolket ikke skal være an-

svarlig for store kommunale utgiftsposter som skole og eldreomsorg – tjenester som fritidsbebyggelsen er avskåret fra å benytte seg av. Vi mener altså primært at Lov om eiendomsskatt helt bør legges helt om. Men om formuesverdi fortsatt skal benyttes, må takseringssystemet gjøres bedre og mer rettferdig og hyttefolket bør få en obligatorisk reduksjonsfaktor i skatteøret i forhold til hva de fastboende belastes for.

Merk at

Advokatfirmaet Nicolaisen & Co
er hytteforbundets nye
samarbeidspartner for juridisk
hjelp til medlemmer.

Henvendelser sendes per e-post til
hytteforbundet@advonico.no



SAMBATRAPPEN

Den geniale løsning til hytte - eller hems, og ellers hvor der er liten plass. Den er smal og bratt, men trinnenes egenartede form gjør den likevel god å gå i.

SAMBATRAPPEN leveres med avrundet for- og bakkant, for ytterligere å forsterke dens «eksotiske» egenart, og kunstneriske arkitektur.

Nå også med et spesielt løftebeslag, slik at trappen kan skyves inntil veggen. Vær rask, og få spesialtilbud.



Snekkerfabrikken as

8760 INDRE KVARDY, TEL: 75 09 10 70 – Telefax: 75 09 10 26
ETTER KONT.TID: 75 09 11 06/75 09 11 31



Fortvilet hytteeier: – Avgiftstyranniet har tatt overhånd når det gjelder oss hytteeiere!

Har nettopp lest medlemsbladet 2/2017. Takk for at dere står på og jobber med mange viktige saker for oss hytteeiere. Jeg er helt fortvilet over skatte- og avgiftsutviklingen på hytter, særlig i Ringsaker kommune, der jeg har hytte.

Jeg vet snart ikke min arme råd for det avgiftstyranniet og grådigheten som har tatt overhånd når det gjelder oss hytteeiere. Nå som jeg er blitt pensjonist og dessverre alene, vet jeg ikke om jeg har råd til å beholde hytta. Dette er en familiehytte på Heståsen, i Sjusjøen. Hytta ble bygd i 1972 og er uten vann og kloakk.

“ Hva i all verden er det eiendomsskatten og festeavgiften går til?

Da min far kjøpte hytta i 1973, var festeavgiften 340 kroner, og den skulle reguleres hvert 5. år. Det var tappekran for vann 125 meter fra hytta og vi kjørte 900 meter på hyttevei fra offentlig vei. Slik vi forstod det, var dette «innbakt» i festeavgiften, ellers hadde det ikke vært mulig å feste bort tomten, som var på utmark med sauebeite. Vi måtte jo komme noenlunde frem til hytta (gikk på sti de siste 125 meterne) og kunne hente vann.

Da jeg overtok hytta i 2000, var festeavgiften 1583 kroner, helt greit. Da var det også kommet en ny kommunal avgift, hytterenovasjon, 426 kroner, også helt greit. Sommerveiene ble ikke brøytet, men vi hadde årskort for parkering ved hovedveien, 600 kroner var avgiften her.

Så ble det i 2006 vedtatt eiendomsskatt, 2 promille, og 200.000 i bunnfradrag, for mitt vedkommende 1940 kroner. Følte vel at jeg fikk ikke noe igjen for dette, kommunen hadde ingen utgifter på meg, jeg støttet heller kommunen med arbeidsplasser for snekere, gravere og dagligvarehandelen. Samme år kom den forferdelige nye loven som gjorde at grunneier (Pihlske sameie) kunne få sette opp festeavgiften til 9000 kr uten å

yte oss noe som helst. Min festeavgift var på det tidspunkt 1785 kroner, så den ble nesten seksdoblet. I 2008 ble så sommerveiene brøytet (mot min stemme), avgift 1400 kroner.

Ringsaker kommune har funnet ut at hytteeiere kan de behandle som de vil, vi har jo ikke stemmerett, så bunnfradraget har sunket og skattetaksten økes jevnt og sikkert. 2016-bunnfradrag 110.000 kroner og skatte-



Artikkelforfatter har her fylt hytteterrassen med barn og barnebarn – slik det pleier å være en vinterferie.



Kilde Oddmund Mikkelsen/Hamar Arbeiderblad

takst 4,9 promille, dette utgjør for meg 5200 kroner. I tillegg er renovasjonen fordoblet til 865 kroner + at de putter på noe feieavgift og fyringstilsyn. Har ikke sett snurten av noe sånt på hytta, men avgiften må betales.

De påstår at det har kommet så mye snø de senere årene, så nå er brøyteavgiften 3735 kroner, har steget jevnt og trutt. Grunneieren står for dette. Sist vinter var jeg der 3 ganger, så dette blir temmelig dyrt!

“ Hvor vil dette ende? Hvor grådig kan man tillate seg å være?!”

Festeavgiften er nå kommet opp i 11.060 kroner.

I tillegg betaler jeg selvsagt for all strøm jeg bruker, men holder dette utenfor dette regnestykket.

Så fra totale avgifter i 2000 på 2609 kroner, koster den samme hytta meg 21.138 kroner i 2016. Før jeg i det hele tatt har begynt å bruke den! Servicen er heller blitt dårligere, for nå har jeg 3 ganger så lang vei til vanntappekran og må bruke bil.

Men ikke nok med det! Har nettopp fått beskjed av grunneier at det er så mye utgifter på oss at de vil innføre en «serviceavgift» – denne har for min del vist seg å beløpe seg til

2150 kroner. Er dette lovlig?! Hva i all verden er det eiendomsskatten og festeavgiften går til? De mener at de «utvikler» Sjusjøen, men mye av den «utviklingen» er jo jeg dypt uenig i! Turistforeningens sti har vært der så lenge jeg kan huske. Jeg behøver ikke en gruset vei rundt hele Sjusjøen. Og jeg likte mye bedre skiløypebrøytingen i «gamle dager», for da fikk vi iallfall skispor. Nå er det noen svære skøytetraseer innover fjellet, og blir det en liten bakke, ja da forsvinner skisporsettingen så du må stå og pløge på flatt underlag.

Hytteliv har gjennom generasjoner vært en viktig del av norsk kultur. Tenk på hva dette gjør for folkehelsen. Vi bruker pengene våre i Norge – og ikke på reiser i utlandet. Hvorfor skal hytta sees på som et skatteobjekt? Jeg har betalt min inntektsskatt av hver krone jeg bruker på hytta! Dette er jo mangedobbeltskattning. Dessuten rammer det svært usosialt og urettferdig!

I tillegg for mitt vedkommende, har bompengeavgiften fra Larvik til Sjusjøen økt formidabelt. Har ikke tall på alle de bommene jeg passerer.

Rart at vi hadde så mye bedre råd i gamle dager, da vi ikke var et så rikt land! Jeg behøver ikke gå lenger tilbake enn år 2000 i mitt regnestykke. Hvor vil dette ende? Hvor grådig kan man tillate seg å være?!

Skal det bare være rike ektepar som har

mulighet til å fortsette å ha hytte i dette landet? Jeg er særdeles glad i hytta mi og har innprentet friluftsliv i mine 4 barn – nå holder jeg på med mine 9 barnebarn.

Håper inderlig at hytteforbundet vil stå på og påpeke dette høyst urettferdige skatte- og avgiftsnivået slik at «vanlige» folk også kan ha glede av en hytte. Lykke til!

Med vennlig hilsen
Anne-Marie Flottorp, hytte 222 på Sjusjøen

“ Ringsaker kommune har funnet ut at hytteeiere kan de behandle som de vil”

Sjusjøen Vel er en interesseforening for hytteeierne i Sjusjøområdet. På sommerens årsmøte møtte særdeles mange medlemmer opp og var rasende på den nye serviceavgiften.



«Rullerende» festeavtaler – regulering av festeavgift

Svært mange tomtefestere har etter den siste lovendringen i tomtefesteloven, som trådte i kraft 1. juli 2015, opplevd formidable økninger i festeavgiften. Det har ikke vært uvanlig med økning på flere 100 prosent.

Av: Gunnar Svendsen

Etter at lovendringen trådte i kraft, har både Høyesterett og lovavdelingen i Justisdepartementet avgitt uttalelser som bekrefter at tendensen går i favør av bortfester. Dette etter at lov og rettspraksis fra og med ikrafttredelsen av den første tomtefesteloven i 1976 og de første årene og langt ut i inneværende tusenår, klart hadde beveget seg i motsatt retning – i favør av fester.

Grunnen til dette har utvilsomt vært konsekvensene av den dommen som ble avsagt i menneskerettighetsdomstolen i Strasbourg i 2012, og som slo fast at Høyesteretts praksis var i strid med den traktaten Norge har sluttet seg til, og som blant annet omhandler kravet til balanse mellom partene i slike kontraktsforhold som det her er snakk om – det som i juridisk terminologi kalles for *forholdsmessigheten*.

Nå har Justisdepartementets lovavdeling avgitt en uttalelse som strekker seg over åtte sider, og som svarer på en henvendelse fra Norges Bondelag. Henvendelsen går på spørsmålet om hvordan festeavgiften skal reguleres for såkalte «rullerende» festeavtaler. Dette er festeavtaler som er formulert slik at *festet er avtalt på åremål med avtalt forlengelsesrett for festeren*. Festerens rett til forlengelse etter avtalen, inntreffer etter en bestemt minstetid og deretter etter gitte tidsintervaller. Avtalen gir bortfester rett til å regulere festeavgiften henholdsvis innenfor

tidsintervallene og ved forlengelse. Innenfor tidsintervallene sier for eksempel avtalen at festeavgiften kan reguleres hvert 5. år etter endringen i konsumprisindeksen.

“ Lovavdelingens uttalelse gir et bidrag til å redusere grunnlaget for rettskonflikter innen tomtefeste!

Når det gjelder bortfesters reguleringsadgang ved forlengelse, kan det for eksempel være avtalt at festeavgiften skal undergis full markedsvurdering (noe som i rettspraksis har blitt forstått som regulering etter råtomtverdien på reguleringstidspunktet). Avtalen forutsettes ikke å gi noen øvre grense for hvor mange ganger fester kan kreve festet forlenget, hvilket i prinsipp kan oppfattes som at man har å gjøre med en tidsbegrenset kontraktsperiode.

Spørsmålet blir, med dette som bakgrunn, hvorvidt slike «rullerende» festeavtaler omfattes av tomtefestelovens § 33 jf. § 15 fjerde ledd. Med andre ord om bortfesters reguleringsadgang ved slik forlengelse som det her er snakk om, omfattes av det

som er blitt kalt «engangsløftet».

Dersom man skal kunne svare bekreftende på dette spørsmålet, må man, på det tidspunktet et feste etter en «rullerende» festekontrakt skal forlenges, bygge dette på at man ser det slik at «festetida er ute» (forutsetningen i § 33). Festeavtaler med klausul om rullerende forlengelser kan selvfølgelig tolkes på ulike måter. De kan tolkes som at en forlengelse forutsetter at «festetida er ute», slik at § 33 får direkte anvendelse, og de kan tolkes slik at festetida ikke er ute, i og med at festeren har rett til forlengelse.

Dette blir en problemstilling som i første rekke er aktuell for festekontrakter som er inngått før 1. januar 1976, da den første tomtefesteloven trådte i kraft og bestemte at festetidens lengde er minimum 80 år. Før dette hadde man ikke noen egen tomtefestelov som sa noe om festetidens lengde – det eksisterte full avtalefrihet om dette.

Etter at den nye loven (1996-loven) trådte i kraft 1. januar 2002, ble det slik at kontraktstiden måtte avtales, slik at den bare kunne termineres ved oppsigelse- eller innløsning fra festerens side («uten tidsbegrensning»).

Etter en slik gjennomgang av faktum i det spørsmålet som vurderes, inneholder Lovavdelingens uttalelse en meget fyldig vurdering av begrepet «når festetida er ute», slik dette er inntatt i tomtefesteloven § 33. Lovavdelingen fastslår at det må synes klart at lovens be-

stemmelse omfatter festeavtaler der det er avtalt rett til å forlenge avtalen, selv om dette er avtalt som en ensidig rett for festeren, og selv om utøvelsen av denne retten ikke er knyttet opp til noen kontraktsbestemt prosedyre (for eksempel skriftlig varsel).

Med dette som bakgrunn, uttaler Lovavdelingen at det i utgangspunktet må være slik at avtalen må anses for å «være ute» på det tidspunkt avtalen angir at festet kan forlenges. Ordlyden i § 33 tilsier i seg selv at festetiden er ute på forlengelsestidspunktet. Hvis ikke, er det ikke noen festetid å forlenge.

Konklusjonen blir derfor at slike «rullende» festeavtaler omfattes av tomtefestelovens § 33 jf. § 15 fjerde ledd.

Det neste spørsmålet blir om «rullerende» festeavtaler omfattes av overgangsregelen i endringsloven til tomtefesteloven.

Overgangsregelen gjelder for festeavtaler som er forlenget «i medhold av» tomtefesteloven § 33, slik loven lød før lovendringen (som trådte i kraft 1. juli 2015), eller «i medhold av» den midlertidige loven (fra 1. juli 2012). Innholdet i overgangsregelen er i all enkelthet at bortfesteren, selv om forlengelse allerede er gjennomført, og utenfor avtalt tidspunkt for regulering, kan foreta en oppregulering av festeavgiften slik loven bestemmer i § 15 fjerde ledd, altså «engangsloftet».

For festeavtaler med forlengelsesklausul oppstår spørsmålet om tidligere forlengelser har skjedd i medhold av loven eller i medhold av festeavtalen, og da om dette har noen betydning for om overgangsregelen får anvendelse.

Lovavdelingen legger i sin uttalelse til grunn at tomtefesteloven § 33, slik bestemmelsen lød før lovendringen i 2015, ikke var til hinder for at man kunne forlenge festet i medhold av avtalen. Det fulgte også av samme lov § 4 at avtaleklausuler om forlengelse heller ikke forhindret festeren i å kreve forlengelse i medhold av § 33. Dette betyr at enkelte festerer i avtaleforhold med forlengelsesklausuler, i prinsippet kunne velge mellom forlengelse (og «på samme vilkår») i medhold av avtalen og forlengelse i medhold av loven.

Neste spørsmål blir så om festerens valg, om han har valgt avtalen eller loven som rettsgrunnlag for sitt krav om forlengelse, får betydning for bortfesterens rettigheter etter overgangsregelen i endringsloven.

Forarbeidene til loven sier ikke noe direkte om dette. Det betyr at det ikke gis noen holdepunkter for at man har ment å holde avtalebaserte forlengelser utenfor overgangsregelens virkeområde. Ut fra forarbeidene, kan det derfor se ut til at formålet med overgangsregelen er at alle avtaler som var for-

lenget før ikrafttredelsen av endringsloven, skulle behandles likt med avtaler som forlenges etter ikrafttredelsen. Dette til tross for at en tolking av loven strengt etter ordlyden ikke tilsier en slik likebehandling.

Lovavdelingen sier i sin konklusjon at det kan være grunn til å spørre om overgangsregelen kan tolkes utvidende til å omfatte forlengelser som har skjedd i medhold av festeavtalen innenfor det tidsrommet overgangsregelen dekker. Hensynet til likebehandling og konsekvente regler, sier Lovavdelingen, taler for en slik fortolkning av overgangsregelen.

“ Forvaltningen er inne på et spor som styrer tomtefesteinstituttet stadig mer i favør av bortfester

Med dette som bakteppe kommer Lovavdelingen i sin uttalelse til følgende:

«Etter en samlet vurdering og under noe tvil er vi kommet til av overgangsregelen i endringslov 19. juni 2015 nr. 63 del II nr. 2 omfatter forlengelser som har grunnlag i avtalen, herunder forlengelser etter «rullende» avtaler. Dette innebærer at for festeavtaler som var forlenget før ikrafttredelsen av loven,

kan bortfester innenfor det tidsrommet som følger av bestemmelsen, kreve regulering av festeavgiften etter tomtefesteloven § 15 fjerde ledd, og da uavhengig av om forlengelsen hadde grunnlag i tomtefesteloven § 33, den midlertidige loven eller festeavtalen. For avtalebaserte forlengelser må det likevel tas det forbehold at avtalen må være av en slik art at den kunne vært forlenget etter § 33.»

Vår konklusjon må bli at Lovavdelingen uttalelse som her er gjennomgått, utvilsomt gir et bidrag til å redusere grunnlaget for rettskonflikter innenfor tomtefeste. Like utvilsomt er det imidlertid at den konklusjonen som er valgt, igjen viser med stor grad av tydelighet at forvaltningen, på samme måte som lovgiveren og domstolene, er inne på et spor som styrer tomtefesteinstituttet stadig mer i favør av bortfester.

Det er ikke mye igjen av det som var Arbeiderpartiets klare uttalte visjon så langt tilbake som før de gikk i regjering med Senterpartiet første gang, nemlig at all regulering av festeavgifter skulle maksimeres til en pengeverdijustering (regulering etter konsumprisindeksen), og at hele ordningen så raskt som praktisk- og rettslig mulig skulle avvikles. Slik som loven og praksis rundt den nå har utviklet seg i løpet av særlig de siste årene, så forstår vi grunneierne veldig godt dersom de velger å kjempe med nebb og klør mot en slik lovbestemt avvikling av tomtefesteordningen.



Materialiseringer av slektskap:

Norske hytter i et



Referansegruppen og prosjektets medlemmer samlet på møtet i desember 2016 (fra venstre mot høyre): Ingun Grimstad Klepp, Marianne Lien, Anita Nordeide, Sarah Blandy, Bodil Selmer, Simone Abram, Haakon Harriss, Signe Howell, Thomas Walle, Catharina Bjerke Sletner og Marianne Holdgaard. Foto: UiO.

På Universitetet i Oslo har sosialantropologer startet et prosjekt som skal forske på slektskap og familierelasjoner i det norske hytteliv.

Hvilken betydning har norske hytter i forhold til slektskapstilhørighet og familierelasjoner? Og hva kan en studie av hytter fortelle om norsk slektskap? I prosjektet studerer man hytter i ulike deler av Norge, med ulike familiekonstellasjoner, eierskap og grad av konflikt.

– Nesten annenhver person i Norge har tilgang til minst én hytte. Mange hytter er i slektens eller familiens eie, noe som innebærer at de enten er blitt arvet eller at de kan bli gjenstand for arv i framtiden. Hvem skal arve hytta? Skal den deles mellom flere søsken, eller er det bedre at en av arvingene eier den alene? Dette er problemstillinger som er

viktige for mange nordmenn, sier professor Marianne Lien.

“ **Hyttene blir varige uttrykk for slekt og familierelasjoner**

Hun peker på at norske hytter representerer til dels store økonomiske verdier, men de rommer også barndomsminner og spor av avdøde forfedre. – Slik blir hyttene også varige uttrykk for slekt og familierelasjoner, og for verdier som for mange ikke kan måles i penger. Dermed kan spørsmålet om hvem som skal arve hytta bli en utfordring å håndtere, sier Lien.

På UiO's nettside opplyses det om at prosjektets metodiske fokus er hyttene i seg

selv, og hyttens biografi. Verken hytter eller mennesker lever evig, men fordi en hytte vanligvis varer lenger enn et menneskeliv, er det mulig å følge hytta gjennom ulike familiekonstellasjoner over tid. Forskerne studerer hytter i ulike deler av Norge, både de som har stabilt eierskap og er omgitt av harmoniske relasjoner, og de som er gjenstand for arveoppgjør og konflikt. – Gjennom å undersøke ulike løsninger, vil man også undersøke hva som skal til for at hytta skal forbli i slekten, og hva som kjennetegner vellykkede løsninger, sier Lien.

Prosjektet er et samarbeid mellom Sosialantropologisk Institutt og Norsk Folkemuseum. Prosjektet vil resultere i vitenskapelige artikler, en populærvitenskapelig bok, og en utstilling på Norsk Folkemuseum våren 2019.

livssyklusperspektiv



Hvem skal arve hytta?
Hvilke verdier har hytta?
Viktige spørsmål om hytta ble diskutert på Standen til hytteprosjektet «MATKIN» på Forskningsdagene i Oslo i september. Foto: Gro Strømsheim/UiO

Catharina Bjerke Sletner jobber som vitenskapelig assistent på MATKIN-prosjektet og holder styr på alle informantene, deres hytter, historier og konflikter. Privat foto.



Ingen hytte uten hyttebok! Foto: Gro Strømsheim/UiO



Fotograf Haakon Harris reiser rundt med MATKINs forskere på feltarbeid og intervjuer. Han bruker kameraet for å formidle hytteeierne historier. Foto: Marianne Lien/UiO

HYTTE MED «KÅRFOLK» ØNSKES!

Vurderer du å selge, men syns at det er vanskelig å skille deg av med hytteparadiset? Begynner alderen å tyngre og arbeidskraften å minke, mens kjærligheten til hytta består? Er det vanskelig å åpne hytta om våren, få malt oppunder takskjegget, pusset båten og stengt hytta for vinteren?

Vi er en familie på 7 som ønsker å kjøpe hytte med kårfolk! Vi har tilbragt alle våre somre på hytta i Fredrikstad, men har dessverre måttet oppgi vårt sommersted i forbindelse med arveoppgjør. Nå vil vi gjerne prøve å finne et nytt paradis i Østfold, gjerne i Fredrikstad eller på Hvaler. Vi er en familie som er vant til å arbeide og ta i et tak. Vi liker aktivitet, både til vanns og til lands, men vi kan også slappe av med en god bok i sola eller foran peisen.

Hytta må være en perle! Vi er ikke ute etter luksus, men strøm syns vi er praktisk å ha. Innlagt vann er ikke nødvendig, men

heller ingen ulempe. Siden vi er en stor familie, må det være mange sengeplasser, og kanskje et anneks? Hytta må ligge usjenerert til med mye sol, og helst ha egen brygge, gjerne strandtomt. Minstemann i huset ønsker seg en liten skog og en snekkerbu! Hytta må være kjærlig vedlikeholdt opp gjennom årene, og vi vil love å ta godt vare på den videre. Vi kan ikke si at vi ikke kommer til å forandre på noe etterhvert, men det vil bli gjort med respekt for det som dere har bygd opp.

Kan dette være av interesse, så ta kontakt for en uforpliktende prat. Kanskje vi kan trives i hverandres selskap og få til en avtale om bruk og økonomi?

Vennlig hilsen

Nina Magnell Kjøs

Tlf: 994 44 518

ninakjos67@gmail.com



Ønsker å kjøpe hytte med kårfolk! Fra venstre: Jonas (22), hunden Selma (13), Nina (50), Andris (55), Lilli (30), Eskil (12), Lasse (15), Stine (20), Magnus (17), og Ann Helen (29) foran. Her er familien på tur på Nøsaknipa i Vestre Slidre.

Er du fremdeles ikke medlem i Norges Hytteforbund?

Meld deg inn idag – og nyt godt av våre medlemsfordeler. Du får juridisk hjelp i saker som angår ditt hytteliv, medlemsbladet Hytte & Fritid (3 utgaver i året). Sist men ikke minst: Som medlem gir du oss større slagkraft til å kjempe for et bedre hytteliv for deg og dine.

Meld deg inn på www.hytteforbund.no



Waterment leverer renselanlegg for gråvann.

Kompakte og effektive renseløsninger for gråvann fra enkelthusholdninger og hytter. Med våre produkter kan du få innlagt vann på hytta uten kostnadskrevende frakt og anleggsarbeid. Renselanlegget er enkelt å montere og rimelig i innkjøp.

Pris for komplett anlegg, R2, kr. 42 500,-
Ved samlet salg til flere hytter i nabolaget eller hytteforeningen utarbeider vi et eget tilbud.

www.waterment.no

Hvorfor velge oss?

- ✓ Ingen lukt
- ✓ Rimelig pris
- ✓ Enkel montering
- ✓ Ingen behov for kostnadskrevende anleggsarbeid
- ✓ Krever ikke kjørevei til hytta



Ring oss på **905 46 133**

Norges Hytteforbund møter Gausdal kommunestyre

– Fritidsboliger belastes hardere enn helårsboliger



Jens N. Engelstad og Trond Hagen synes det er svært gledelig at Gausdal kommune tok initiativ til et møte hvor tema var eiendomsskatten i Gausdal.

I slutten av august la representanter fra Norges Hytteforbund og Samarbeidsutvalget for fritidsboligeiere på Skei-Austlid, frem tall som dokumenterer at en fritidsbolig, uansett hvor i kommunen den er plassert, alltid vil bli taksert høyere enn en helårsbolig på tilsvarende størrelse på samme sted i Gausdal.

Jens N. Engelstad, styreleder i Samarbeidsutvalget for fritidsboligeiere på Skei-Austlid, mottok invitasjon av Gausdal kommunes ordfører til å møte kommunestyret den 31. august. Anledningen var å informere om Samarbeidsutvalgets synspunkter på eiendomsskatten i Gausdal kommune.

Det er svært gledelig at Gausdal kommune tok initiativ til et slikt møte. Man fikk der-

med en gylden anledning til å påvirke kommunens pågående re-taksering av boliger og fritidsboliger, en taksering som etter planen skal innføres fra og med 2018.

I møtet med kommunestyret deltok også Trond G. Hagen fra Norges Hytteforbund. Sammen fikk de 30 minutter til sin presentasjon og ytterligere 30 minutter gikk med til en meget interessant og avklarende Q&A.

Hagen presenterte hvordan beregning av takst med hensyn på eiendomsskatt har slått ut i Gausdal kommune i 10-års perioden 2008-2017. Alle frie salg av boliger og fritidsboliger i årene 2008, 2009, 2012, 2015, 2016 og per 1. august, 2017, har blitt sammenlignet med kommunens eiendomsskattetakst for de samme solgte boligene. Tallene doku-

menterte at fritidsboliger belastes hardere enn helårsboliger i Gausdal kommune.

2007-takseringen ble feil, med negativ konsekvens for fritidsboligeiere. Det er i seg selv ikke ulovlig å feile, men Hagen og Engelstad avsluttet med å kommentere at for å rette opp feilen, må kommunens taksering unngå skjevfordeling mellom boliger og fritidsboliger fra og med 2018. Mest sannsynlig må det skje ved at eiendomsskatten økes på boliger og senkes på fritidsboliger, til et nytt felles nivå.

Og til slutt: Som det vises i annen artikkel i dette nummer av Hytte & Fritid, er funnene fra Gausdal ikke enestående, for flere andre kommuner kan vise til liknende situasjon.

Mona Flemmen



Tomtefeste – det «gløder» i rettsapparatet

Av: Mona Flemmen, styremedlem i Norges Hytteforbund

Sakene står i kø for å bli behandlet i rettsapparatet for tiden, både når det gjelder innløsning av festetomter, og ikke minst fastsetting av korrekt festeavgift.

Aldri før har vel en lov vært så uklar, og det å utarbeide et korrekt grunnlag for en avgjørelse vært så vanskelig og skapt så mange konflikter. Vi kan gang på gang se i media pågående rettskonflikter mellom bortfester og fester, noe som gjelder både hytta er på fjellet og ved sjøen. Vi kan også gå inn på nettsidene til Norges domstoler og lese om dommer som er avsagt, og saker som blir anket til en høyere domstol.

“ **Det er helt avgjørende at taksten på tomten blir korrekt**

Fornyerer av særlig store tomter er problematisk, og kan ikke minst bli svært kostbart om en ikke vet hva som virkelig gjelder. Det kan leses om festeavgifter som beløper seg til over 50 000,- kroner eller mer per år. Dog er loven helt klar på dette feltet, så her er det viktig ikke å bare godta det kravet du måtte få fra bortfester.

La oss se på et eksempel hentet fra Tomtefesteforbundet, hvor «taket» som skal beskytte festeren kommer inn.

«En bortfester takserer råtomten til 750 000,- kroner, som med 2 prosent gir en festeavgift på 15 000,- kroner. Videre sier bortfester at som en følge av beregningen blir festeavgiften (i 2016 verdi) 11 953,- kroner per mål. Siden fester har to mål – så blir

den årlige festeavgiften 22 756,- kroner. Her har bortfester brukt taket på 11 953,- kroner og ganget opp med antall mål tomt! – dette er dog ikke korrekt.

Faktisk er loven her helt klar – her skal ny festeavgift være på 15 000,- kroner det vil si 2 prosent av råtomt-taksten. Det er kun dersom 2-prosentregelen gir en høyere festeavgift enn 22 756,- kroner at «taket» antall ganger må tom kommer til anvendelse.

Da er vi igjen tilbake til en av hovedårsakene til konflikter som oppstår. Det er nemlig helt avgjørende at taksten på tomten blir korrekt. Men dessverre viser det seg gang på gang at det er stor variasjon mellom den taksten som er rekvirert av bortfester og takster som er rekvirert av fester. En kan undre seg over at dette går an og at næringen som utfører slike takseringer ikke går sterkere inn i debatten om å få en lov som gir klare regler for hvordan festetomter skal takseres. Utgangspunktet er likt; nemlig at det er råtomten som skal takseres, men det hjelper ikke, ser det ut til. Det er her altså utarbeidet en lov som tillater svært store variasjoner i verdifastsettelse. En annen side er eiendomsmeglernes som selger festetomter. Deres situasjon og formidling av korrekt informasjon til potensielle kjøpere, må være svært vanskelig. Til tross for at det i dag er mellom tre- og firehundre tusen festetomter i Norge, er det et fåtall som faktisk har særlig kjennskap til hva tomtefesteloven går ut på og kan skape av vanskeligheter ved økt festeavgift eller innløsning.

Den politiske ledelsen må nå på banen for å se på denne loven, som siden den kom iallfall har blitt revidert minst 13 ganger! Hvilken annen lov har blitt det! Det må gjøres noe nå.

“ **Den politiske ledelsen må på banen for å se på denne loven**

Vi er alle vitne til at stadig flere steder – og da særlig hyttegrender i fjellområdene – utvikles til hovednæringen for de som tidligere var gårdbrukere. Det er helt klart at begge parter i en kjøpsprosess skal føle at de er fornøyde, men vi kan ikke tillate en slik skjevfordeling som det er til bortfester i dag. Det bør også komme intensiver på mulige skattelettelser for de bortfester som innløser mange tomter for eksempel over en 5 til 10 års periode. Tomtefesteloven bør utvikles og selvsagt må det bli slutt på at en bortfester kan gjemme seg bak Landbruksunntaket. Jf. dom i Borgarting lagmannsrett, der bortfester drev med juletre dyrking for hobbybruk, hummer- og krabbefiske til eget forbruk, og salg av ved. Denne saken ble for øvrig anket til Høyesterett av bortfester, men den ble avvist.

Avslutningsvis vil jeg anbefale alle som får krav fra sin bortfester om forhøyelse av festeavgift, eller avslag på innløsning, at dere snakker med andre omkringliggende hytteeiere. Ikke stå alene i en slik sak. Sammen er vi så mye sterkere. Kostnaden ved å bruke advokatbistand kan også fordeles på flere, og du må være sikker i din sak før du signerer noe som helst. Det er viktig å huske på at saken helt sikkert også gjelder andre enn bare deg. La oss gå inn for avvikling av hele ordningen over noen år, og få i stand en ordning for innløsning hvor begge de involverte partene blir fornøyde. I tillegg: Kjenner du noen som ønsker å kjøpe hytte – fraråd dem å gå inn på en festeordning!

Mauritz Aarskog



Arveplanlegging: Når skal dere ta praten om familiehytta?

Av: Mauritz Aarskog, advokat og partner i ØSTBY AARSKOG Advokatfirma AS

Mange familier eier en hytte som både barn og foreldre har nært forhold til. Det vil da oppstå flere spørsmål når tiden nærmer seg for å overdra dette familie-stedet. Hvordan tar dere opp arveplanlegging som et tema i familien, uten å såre eller tråkke andre i familien på tærne?

Det viktigste for alle familier bør være å finne løsninger uten at det utløses unødvendige konflikter. Ofte krever prosess med overdragelse av en familiehytte modning. Det første eier av hytta må ta stilling til, er om hytta skal overføres mens man er i live eller etter at man er gått bort.

“ **Det kan være fornuftig å ta en prat med en advokat til stede**

Det finnes ingen fasit for hvilket alternativ som er best for den konkrete familien. Hvis man velger å overføre i live, kan det i mange tilfeller være enklere å avklare viktige spørsmål, som for eksempel hvor mye hvert familiemedlem ønsker å bruke hytta, deres lyst og evne til å investere i hytta, herunder betale løpende utgifter, samt eventuelle rettingslinjer som man ønsker at skal gjelde når hytta skal fordeles videre til barnebarn. Ved

overføring av hytta i live, kan man som utgangspunkt arbeide etter skreddersøm for å finne fram til løsninger og avtaler som dekker de ulike familiemedlemmenes ønsker og behov. På den måten unngår også barna at de må finne løsninger seg imellom etter at foreldene har gått bort.

Andre ganger kan overtakelse etter at eieren av hytta har gått bort, være det beste alternativet for en familie. I så fall bør eieren, mens han ennå lever, vurdere om det kan være fornuftig å opprette et testament som fastsetter hvem som skal ha hytta etter eierens død. Reglene for pliktdelsarv vil imidlertid kunne sette begrensninger. Det kan derfor være nødvendig med grundig gjennomgang for å få avklart hvilke valgmuligheter som finnes.

I alle tilfeller, både ved overdragelse mens eieren ennå lever og etter at eieren har gått bort, kan det være fornuftig å ta en prat om saken med advokat til stede. Advokaten kan opptre som en nøytral mellommann og klare å dempe eventuelle konflikter, samt gi informasjon om de reglene som gjelder. Det gjør det enklere for familiemedlemmene å finne fram til en løsning uten at situasjonen eskaleres. Advokaten bør også klare å synliggjøre alle muligheter som er tilgjengelige for den aktuelle hytteeieren med familie. God juridisk bistand kan derfor føre til at familien får skissert løsninger som familiemedlemme-

ne ikke hadde tenkt på og som en kan være trygge på at er innenfor regelverkets rammer.

“ **Det fins ingen fasit for hva som er best for den konkrete familien**



Hytteeiere i Øvre Eiker jobber for sitt nærområde: **Ønsker at det kortreiste hyttelivet består**

Av: Nina Kristiansen, hytteeier på det som en gang var et tjern, men som nå ser ut som en kornåker



På nyåret 2016 oppdaget Øvre Eiker Energi skader på demningen på Hoensvannet i Øvre Eiker. De senket vannstanden med 1 meter, noe som er krise for alle som bruker skog og vann der oppe. Gjørme og siv tar over. Vannene gror igjen. Dette er kommunens mest brukte friluftsområde og det får følger for bærplukking, soppstaking, jakt, fiske, teltting, turgåing og bading.

I tillegg kommer konsekvensene for hyttelivet. Det særegne kortreise hyttelivet ved lokale skogstjern, som en gang var en billig ferieløsning, men som nå er både kulturhistorie og miljøvennlig. Etter Norge ble rikere,

har sjøen og fjellet høyere status som feriested for mange, men det kortreiste hyttelivet består. Dette er selve urhyttelivet; den enkle hytta i skogen, ved vannet, med utedo og robåt. En båt som nå for mange ligger på land, fordi det er for langt ut til vannkanten.

På siste årsmøte utnevnte Hytteeierforeningen for Hoensvannet og Himsjø en interessegruppe, som jobber for å få opp vannstanden og for å få den hundre år gamle demningen reparert. Hytteeierforeningen har en representant i gruppa, Ulf K. Nilsen, og vi øvrige er hytteeiere der.

Vi startet en facebook-kampanje: Hold Hoensvannet vått <https://www.facebook.com/Hoensvannsdammen/>.

Denne har fått 960 følgere – midt på sommeren! Vi har henvendt oss til kommunen og Øvre Eiker energi, som har ansvaret for demningen.

Vi har ikke kommet i mål, men har møtt velvilje og blitt invitert inn i samarbeid. Hvis vi lykkes, er dette et godt eksempel på hvordan hytteeiere jobber for sitt nærområde. Hvis vi ikke lykkes, er jeg redd for at området kan tømmes for folk, fordi andre feriesteder blir mer attraktive.

Jeg legger ved et brev vi nylig sendte kommunen. Vi har også mange bilder som viser demningen og området slik det så ut før og slik det ser ut nå.

RETTELSE I ARTIKKEL FRA UTGAVE 2/2017

I forrige utgave av dette blad, sto det på trykk en artikkel om tomtefeste som en utdatert lov som bør avvikles. Gunnar Svendsen kommer her med noen rettelser til denne.

I avsnittet «Tomtefesteloven bør avvikles» står følgende: «I 1974 kom den lov som i dag er utgangspunktet for gjeldende lov, men som er blitt flikket på en rekke ganger fordi den opprinnelige loven ikke i tilstrekkelig grad har hensyntatt partenes interesser på en rettferdig måte.»

Dette er delvis galt og delvis svært upresist. Den første tomtefesteloven trådte i kraft 1. januar 1976, og kalles 1975-loven, fordi den ble vedtatt i 1975. Det er riktig at denne loven ble «flikket på» en rekke ganger, selv om det er noe upresist å si at grunnen til dette var «disharmoni i forholdet mellom partenes interesser». (Dette er et tema som i særlig grad ble aktualisert senere).

Viktig i denne sammenheng er å få med seg at det i 1983 ble vedtatt en prisforskrift som var gjeldende helt frem til den nye tomtefesteloven trådte i kraft 1. januar

2002. Den nye loven (som er datert 1996, men som altså trådte i kraft først 6 år senere), var en helt ny lov om samme rettsområde, tomtefeste.

II

Jeg kommer så til min andre kommentar, som er av større viktighet, fordi teksten i artikkelen gir en klart feil informasjon:

Et stykke ut i artikkelen er innløsningsretten omtalt. Her står følgende:

«Bevisbyrden faller på fester, som må undersøke om bortfester har anledning til å nekte innløsning.»

Dette er galt.

Utgangspunktet er at fester har innløsningsrett etter § 32. Grunneieren (bortfester) kan imidlertid avvise dette og nekte innløsning «berre dersom han dokumenterer dette». Dette står med klare ord i forskriften § 4.

Dersom fester krever innløsning, må altså bortfester, dersom han vil nekte dette, føre bevis for at vilkårene i forskriftene § 4 om eiendommens størrelse, inntektene av landbruket, inntektene fra festetomtene m.v., er til stede.

Ny organisasjonssekretær i Norges Hytteforbund

Du har kanskje vært i kontakt med henne allerede; den nye organisasjonssekretæren i Norges Hytteforbund. Kersti Rokkan ble engasjert på sensommeren og skal jobbe 50 prosent stilling i forbundet.

– Med over 40 års arbeidserfaring, har jeg fått mulighet til å gjøre mye interessant. Selv om jeg opprinnelig er IT-ingeniør, har jeg jobbet på mange forskjellige områder, deriblant regnskap, artistformidling, prosjektadministrasjon, menighetsforvaltning og dokumentkontroll. Rett før jeg startet i Norges Hytteforbund, kom jeg fra, den for tiden turbulente olje- og gassnæringen, forteller Rokkan. Hun har selv ingen hytte lenger, men familien eide tidligere et nedlagt småbruk på Skogsøya i Vesterålen. – Avstanden mellom Østlandet og Nord-Norge ble for stor, spesielt når høststormene satte inn, så stedet ble overlatt i nye hender.

Rokkan melder om at det har vært en fin og interessant tid siden hun startet i sekretariatet 1. august. –Jeg har truffet mange hyggelige medlemmer på telefonen, så jeg ser med glede fremover på videre kontakt og arbeidsoppgaver.



Kersti Rokkan ser frem til kontakt med medlemmene i NHF fremover.

Storstilt hyttebygging i Flå

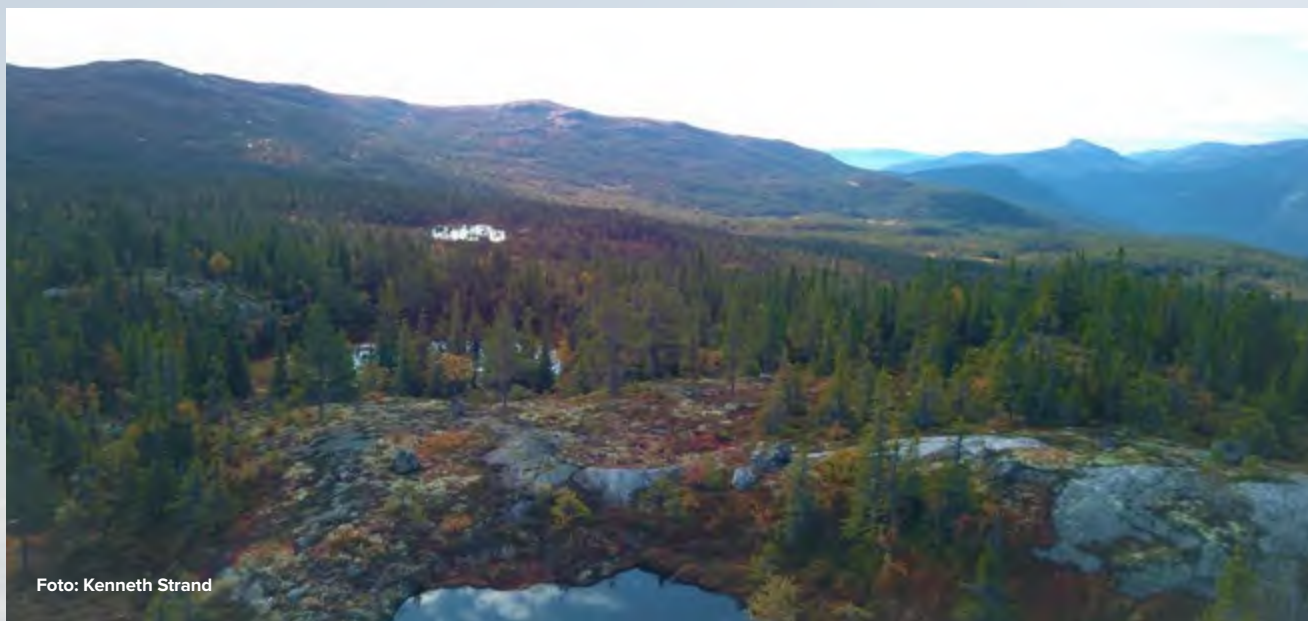


Foto: Kenneth Strand

For ikke mange årene siden var Flå kommune i Buskerud en liten bygd uten de store fremtidsutsiktene. Mange vurderte å flytte fra stedet – de fleste besøkende var på gjennomreise. Et relativt typisk norsk bygdesamfunn. I dag derimot, er situasjonen en helt annen.

Flå er bygda som snudde utviklingen. I dag flytter folk til Flå, ikke fra. Befolkning, næringsliv, handel og turisme vokser år for år. Mye av bakgrunnen for utviklingen, er at Flå er i ferd med å bli en stor og flott hyttekommune. Dette er kanskje den kommunen i Norge som gjør størst satsning på hyttebygging, med den storstilte Turufjell-utbyggingen, et prosjekt med godkjent områdeplan for cirka 2000 hyttetomter med alle fasiliteter. Området ligger på nordøstsiden av sentrum, fra jernbanestasjonen og opp i fjellet.

Det hele startet i februar 2014; da det ble satt opp en intensjonsavtale mellom partene i prosjektet; eiendomsutviklerne Olav Thon og Ivar Tollefsen og grunneierne Erik Andre Vee, Knut Hilde og Jon Erik Wee.

Nå i høst startet man jobben med infrastruktur vei. Salgsstart er beregnet til våren 2018 - og julen 2018 regner man med at første hytte står innflyttingsklar. Områdeplanen er på cirka 13700 mål og tomtestørrelsene vil variere fra 620 kvm til 1400 kvm. . – Dette er antagelig Norges største vedtatte områdeplan noensinne. Tomtene vil ligge fra 650 til 1000 meter over havet. Det vil bli svært moderne og fremtidsrettet arkitektur og det satses på aktivitetsinfrastruktur sommer som vinter. Det er planlagt alpinanlegg med tilhørende baseområde, og «ski-in/ski-out fra de fleste hytter. Det vil også bli langrennsløyper som kan benyttes som sykkelløyper, og det vil bli tilrettelagte aktivitetsområder for familier og barn, forteller Håvard Staff Brenno i selskapet Fredensborg og en av investorene i prosjektet. Brenno er styreleder i Turufjell AS.

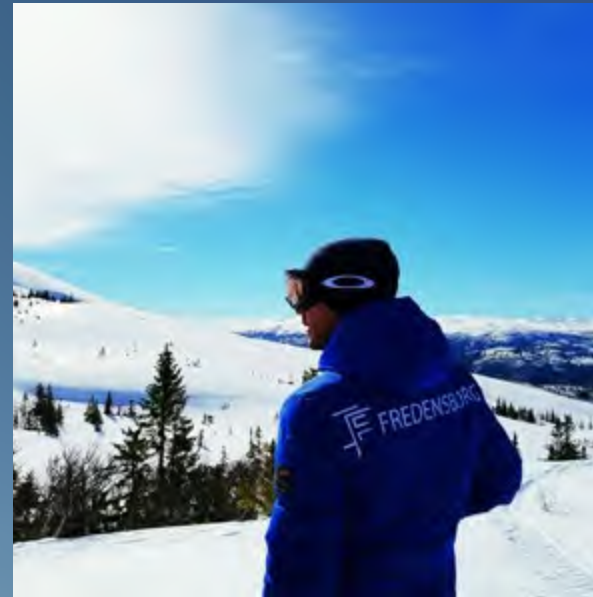
Flå er en relativt fersk hyttekommune. Det var den populære Bjørneparken, etablert i 1996, som startet den gode utviklingen i bygda, sammen med utviklingen av Høgevarde. I

2010 ble Bjørneparken Kjøpesenter etablert, med hotell midt i sentrum. I ettertid har Jakt- og fiskesenteret, samt Rovdyrsenteret, kommet til. I 2011 etablerte hurtigmatkjeden Mc Donalds seg på stedet – og sportskjeden Sport1 ble etablert inne i Bjørneparken kjøpesenter inneværende år. I Turufjell-utbyggingen er Olav Thon nok en gang inne i bildet - han har også tidligere vært investor i en rekke nyinvesteringer i Flå, blant annet Bjørneparken Kjøpesenter, McDonalds, Bjørneparken og Thon Hotell. Med seg på laget har han nå flere aktører.

Utbyggingen av hytter og alpinanlegg i Turufjell-området har skapt strid, og de som er kritiske mener at utbyggingen vil komme for nære verneområdene i Vassfaret. Norsk Friluftsliv er blant de som har stilt seg kritiske til prosjektet. På den andre siden har man dem som mener at en svært liten prosentandel av arealet er tatt i bruk til byggeprosjekter i Flå. Etter årelang planlegging og dialog, er nå altså dette storstilte byggeprosjektet på trappene.



Bjørneparken er et landemerke og drar cirka 60.000 besøkende til Flå hvert år. Parken ble åpnet i 1996. I 2007 engasjerte Olav Thon seg i bjørneparken, og har investert over 100 millioner kroner i parken.



Håvard Staff Brenno i selskapet Fredensborg er en av investorene i prosjektet.



Foto: Knut Hilde

- Erik André Vee – Grunneier (20 %)
- Jon Erik Wee – Grunneier (20 %)
- Knut Hilde – Grunneier (20 %)
- Olav Thon Gruppen / Olav Thon – Investor (20 %)
- Fredensborg / Ivar Tollefsen - Investor (20 %)
- Ingar Dalen/DBC (HR Prosjekt AS) og Torstein Haug Hagen / Arkitekthagen

“ Dette er antagelig Norges største vedtatte områdeplan noensinne

Med sin nærhet til sentrale områder på Østlandet, har Flå også blitt et populært og attraktivt hytteområde. Hyttebyggingen har skutt fart de siste årene, og da særlig med utviklingen på Høgevarde. Turfjell-utbyggingen er et stort prosjekt, med godkjent områdeplan for om lag 2000 tomter. De første 209 tomtene er nå detaljregulert og legges snart ut i markedet. Foto Knut Hilde

HER FÅR DU MEDLEMSRABATTER:

Hos følgende leverandører får du rabatt som NHF-medlem:

DIVERSE PRODUKTER:

Ca. 10%

PIPEBESLAG:

Norasonde AS,

Skedsmokorset

Tlf: 64 83 66 00

www.norasonde.no

PEDALBÅT NORGE

**Pedalbåt Norge AS,
Oslo**

Tlf: 90 96 75 93

www.pedalbaat.no

Ca. 15%

HYTTEENERGI:

Getek AS,

Trondheim

Tlf: 73 96 43 00

www.getek.no

Ca. 20-25%

BILUTLEIE:

Bislet Bilutleie, Oslo

Tlf: 22 60 00 00

www.bisletbilutleie.no

BYGGVARER:

XL Bygg (Ringebu Sag AS)

Tlf: 61 28 17 00

www.maxbo.no/ringebusag/

**Sørbø Trelast AS,
Stavanger**

Tlf: 51 88 52 00

www.byggmakker.no

**Maxbo Torstvedt AS,
avd Hurum**

Tlf: 32 79 27 00

www.maxbo.no

Montér Gol

Tlf: 31 40 00 00

**Maxbo Torstvedt AS,
avd Ås**

Tlf: 64 97 47 90

www.maxbo.no

**HC Thauglands
Trælastforretning Oslo**

Tlf: 23 39 36 00

www.thaugland.no

Hasås AS, Kodal

Tlf: 33 43 95 00

www.hasas.no

Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS

Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS er et mellomstort advokatfirma med 20 engasjerte advokater og medarbeidere. Vi har kontorer på Solli Plass i Oslo, Olavsgaard i Skedsmo, Bekkestua i Bærum, Råholt i Eidsvoll og på Jessheim i Ullensaker.

Vi yter advokattjenester til privatpersoner, bedrifter, banker, organisasjoner, kommuner, samt offentlige instanser.

Noen av våre fagområder er:

- Arbeidsrett
- Arv og skifte
- Bygg, bolig, enterprise
- Familie og barn
- Fast eiendom
- Forbrukerjus
- Forretningsjus
- Omstilling og nedbemanning
- Personskade



Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS er Hytteforbundets faste samarbeidsadvokat og gir Hytteforbundets medlemmer ½ time gratis advokatbistand, samt 20 % rabatt på videre bistand. Send henvendelser til: hytteforbundet@advonico.no.

www.advonico.no

Tlf 64 83 00 00

firmapost@advonico.no

HYTTEPULS I FARTA!

Bilen er fra nettavisen «Hytttepuls» og skal besøke hytteområder i Sør-Norge vinterhalvåret 2017–2018. Bilen markerer NORGES HYTTEFORBUND og deltakere fra «Hytttepuls» – og NHF vil underveis dele ut materiell fra forbundet til hytteeiere de møter.



Gi et medlemskap i julegave!

Mangler du julegave til foreldre, søsken eller venner?
Gi bort et NHF-medlemskap!

Den perfekte gaven til de som har alt. Prisen er 480 kroner for et års medlemskap, da får vedkommende juridisk hjelp i saker som angår hyttelivet, medlemsbladet Hytte & Fritid (3 utgaver i året) og medlemskap i en organisasjon som verner om hyttelivet.

Send oss en mail på norges@hytteforbund.no eller kontakt oss på telefon 23 27 37 60



Norges Hytteforbund
Øvre Slottsgate 11
0157 Oslo

VERV ET MEDLEM TIL NORGES HYTTEFORBUND (NHF) PARTNER FOR DET GODE HYTTELIV

Dess flere medlemmer vi er, dess mer kan vi utrette for eiere av fritidsboliger i Norge!

- NHF, Norges eneste landsomfattende interesseorganisasjon for lokale hytteveier og enkeltmedlemmer.
- Eid og styrt av hyttefolket og uten bakenforliggende kommersielle interesser.
- Mange medlemsfordeler, medlemsblad og rådgivning med juridisk hjelp for hyttelivets mange utfordringer.
- Er høringsinstans for hyttefolket. Taler hyttefolkets sak i media, og i kontinuerlig dialog med stat og kommune.



NORGES  **#**
HYTTEFORBUND

MELD ET MEDLEM TIL NORGES HYTTEFORBUND – EN PARTNER SOM TALER DIN SAK

Se www.hytteforbund.no

Private innmeldinger med navn, adresse, mail og hyttekommune sendes til norges@hytteforbund.no, eller via vår nettside www.hytteforbund.no.

Hytteveier som melder seg inn må oppgi kontaktperson, adresse, hyttekommune og antall fritidseiendommer tilknyttet velforeningen.

VI VERNER OM HYTTELIVET – DET MEST TYPISKE VED NORSK LIVSSTIL