

Hytteeieren

ÅRGANG 52 | NR. 2/2023



**Lovløse tilstander
i kommune-Norge når det
gjelder gebyrforskrifter**

side 22

Innhold

Hva er riktig pris på vannet?
side 25

Forskudd på arv
side 18

Trær og naboer
side 14

HYTTEEIEREN

Redaktør: Erik Helli

Ansv. red.: Trond G. Hagen

Utgiver: Norges Hytteforbund

Org.nr: 975 9968 59

Sekretariat: Billingstadsletta 25, 1396 Billingstad

Kontortid sekretariat: 09.00–15.00

Tlf: 23 27 37 60

Nettside: www.hytteforbund.no

E-post red.: erik.helli@hytteforbund.no

Tlf. juridiske henvendelser: 23 27 37 60

Grafisk utforming: Edda Grafisk AS // Kristin Mack Alnæs

Trykk: Edda Presse AS

Forsidefoto: Erik Helli

MEDLEMSKONTINGENT

Personlig medlem: kr 500,-

Velforening:

- 2–20 medlemmer kr 1 000,-
- 21–50 medlemmer kr 2 000,-
- 51–200 medlemmer kr 3 000,-
- 201–500 medlemmer kr 4 000,-
- Over 500 medlemmer kr 5 000,-
- Velsammenslutning: kr 1 000,-

Kontingentår: 12 måneder

Medlemsskapet må sies opp skriftlig

Kontonr: 1271.29.40415

BIDRAG TIL INNHOLD

Stoff til neste utgave av Hytteeieren sendes direkte til redaksjonen
norges@hytteforbund.no

- Norges Hytteforbund og redaksjonen frasier seg ansvar for innleggene i Hytteeieren.
- Gi beskjed dersom innlegget skal være anonymt.
- Navn og adresse må gjøres kjent for redaksjonen.

Redaksjonen forbeholder seg retten til å:

- Forkorte innlegg pga. plassmangel
- Fremlegge svarinnlegg for de/den involverte før trykking.
- Gi tillatelse av formidling av medlemsbladets innhold til andre publikasjoner, derav også digital videreformidling.

Bruk av bladets innhold må på forhånd avtales med ansvarlig redaktør.

ANNONSERING

På web:

- I redaksjonelt innhold: 900x300px
- På forsiden høyre spalte: 600x800px

På trykk:

- Helseide: format 210 mm x 280 mm, utfallende + 3mm

Pris helseide inkl. banner på nettsiden i 90 dager: kr 15.000

For priser; Ta kontakt! For annonsering: erik.helli@hytteforbund.no



Hva skjer fremover - Er lokale og statlige myndigheter i ferd med å ødelegge norsk hytteliv?



Trond G. Hagen, styreleder

Beregning av selvkost. Som nevnt i forrige leder forberedte Norges Hytteforbund (NHF) en landsomfattende undersøkelse om kommunenes beregninger av VAR (vann, avløp og renovasjon) gebyrer. Som kjent skal dette beregnes etter selvkostprinsippet. Selvkostprinsippet går i korthet ut på at gebyret ikke skal være høyere enn kostnaden for å levere tjenesten.

Forbundet henvendte seg den 9. mars i år til alle landets 356 kommuner, hvor vi blant annet stilte konkrete spørsmål til kommunene om deres grunnlag for beregning av vann- og avløpsavgifter og renovasjon (VAR).

Noe over halvparten av kommunene har svart på henvendelsen. Det er alt fra beregninger gjort i strid med loven (15 %) til null avvik ved beregning av vann og avløpsgebyrer. Blant kommunene med få innbyggere og mange fritidsboliger er forholdene imidlertid verre. Der er andelen av

Av landets 356 kommuner er det 171 kommuner med over 1 000 fritidsboliger. Blant disse er det 27 kommuner som har flere fritidsboliger enn innbyggere. I disse kommunene

kan det dokumenteres at hele 68 % av kommunene misbruker selvkostprinsippet. Vi omtaler dette i flere artikler i denne utgaven av Hytteeieren.

Strømstøtteordningen. NHF har ikke gitt opp å få innført en strømkompensasjonsordning også for fritidsboliger. Vi aner at strøm og strømstøtteordningen vil bli en valgkampsak ifm. kommunevalget til høsten. Det vil også etter hvert bli foretatt endringer i strømstøtteordningen, men det er foreløpig ukjent hvilke endringer som vil bli gjort.

Forbundet mener fortsatt at å innføre en strømstøtteordning for fritidsboliger vil være tilnærmet gratis for staten. Siden i fjor høst har det vært en nedgang i salg av hyttetomter og hytteutbygging på 30 % ifølge SSB. Bruk av fritidsboliger er også lavere enn normalt, noe som viser seg å ha negative konsekvenser for lokalt næringsliv. Dette fører bl.a. til lavere moms- og skatteinntekter for staten, samtidig som utgifter kan øke pga. fremtidige permitteringer og oppsigelser.

Ved at også fritidsboliger gis strømstøtte behøver derfor nødvendigvis

ikke bety at statens totale kostnader øker. Forbundet vil derfor sørge for at en kommentar/merknad blir fremmet om dette ifm. behandlingen av revidert statsbudsjett for 2023, hvor vi ber om at statens kostnader ifm. innføring av strømstøtte for fritidsboliger vurderes opp mot statens reduksjon i skatteinntekter som følge av aktivitetsnedgangen i hyttelivsbransjen.

Nytt direktiv for VA under utarbeidelse – konsekvenser for fritidsboliger. Et nytt EU - direktiv for vann og avløp er under utarbeidelse. Dette vil kunne få store konsekvenser for fritidsboliger i Norge. I verste fall kan private vann og avløpsanlegg bli forbudt og få pålegg om å koble seg til kommunale anlegg.

Et nytt norsk direktiv er planlagt innført i 2024. Om dette er som følge av EU – direktivet vites ikke i denne stund. NHF vil følge nøye med i denne saken.

Til slutt vil NHF ønske alle en riktig god og avslappende sommer!

Med hilsen
Trond G Hagen
Styreleder

Status i hyttemarkedet

Hyttemarkedet roer seg, men prisene stiger stadig

Etter to år med rekordaktivitet i hyttemarkedet, ser markedet ut til å omsider returnere til normalen. Det har blitt omsatt betydelig færre hytter det siste året, men prisene øker imidlertid fortsatt.

Av: Andreas Jebsen, daglig leder, Byggstart

NEDGANG I OMSETNINGEN

Antall omsetninger og antall oppføringer av nye hytter gjenspeiler den samme trenden – aktiviteten i hyttemarkedet er dempet. Mellom 2021 og 2022 falt antall omsetninger av fritidseiendommer med hele 31 prosent, ifølge SSB. Tallene for 2023 er foreløpige, men følger trenden: Sammenligner vi første kvartal 2022 med første kvartal i 2023, ser vi en nedgang på rundt 25 prosent.

Svaret på hvorfor dette skjer er sammensatt, men rekord-

aktiviteten i hyttemarkedet under pandemien spiller nok en stor rolle. Under pandemien fikk folk flest mer å rutte med samtidig som mange kjente på et sterkt behov for å rømme fra byhverdagen til trygge, naturnære omgivelser. Dette, kombinert med muligheten for hjemmekontor på hytta, bidro til at 2020 og 2021 ble rekordår for hyttesalg. Sammenligner vi antall omsetninger i 2022 med året før pandemien, er forskjellen relativt liten, med kun 5 prosent nedgang fra 2019 til 2022.

Økte hyttepriser roet ned hyttemarkedet i 2022, men har ikke tvunget det i dvale. Til tross for at vi har mindre å rutte med, stiger prisene fortsatt.

PRISØKNINGER

Gjennomsnittsprisen på en fritidseiendom var 2,7 millioner i 2022, opp 19 prosent fra 2021 da gjennomsnittsprisen var 2,3 millioner. SSBs tall fra første kvartal i 2023 viser en økning på 5 prosent sammenlignet med samme periode i fjor.

En viktig grunn til denne tilsynelatende store prisøkningen er imidlertid at de rimeligste hyttene sto for den største andelen av omsetningsnedgangen – det ble omsatt betydelig færre rimelige hytter i 2022. Dette betyr at dyrere fritidsboliger fører til et potensielt misvisende gjennomsnitt, slik SSB selv påpeker. Prisene har økt, men ikke i like stort omfang som snittprisutviklingen vil antyde.



*Omsetningen av hytter har falt noe, men prisene øker.
Foto: Shutterstock*



Ifølge tall fra Eiendom Norge ble omsetningen av dyre hytter (over fem millioner) doblet i 2022. Prisene økt mest for sjønære hytter: sjønære hytter økte med 13 prosent mens fjellhytter økte med 9 og innlands-hytter med 8 prosent. Eiendom Norge legger også økt tilførsel av nye hytter til grunne for prisøkningen.

HYTTEMARKEDET FREMOVER

Det er ingenting som indikerer at trenden i hyttemarkedet kommer til å snu med det første. Kombinasjonen av etterdønningene fra den uforholdsmessige høye aktiviteten i

koronatiden og utfordrende økonomiske tider nå, gjør at hyttemarkedet forventes å holde seg rolig fremover.

I tillegg til at antall omsetninger har falt, har bygging av nye hytter roet seg. 2021 var et rekordår for nye hytteprosjekter, og 2022 så dermed rekordmange hytter ferdigstilt. Men det er klart færre som bygger nye hytter nå, og tallene for 2023 kan ende med en betydelig nedgang i både igangsatte og ferdigstilte hytter.

Nedgangen i omsetning av rimeligere hytter er et tegn på at

*Tall fra SSB viser at gjennomsnittsprisen på en fritidseiendom var 2,7 millioner i 2022, opp 19 prosent fra 2021.
Foto: Shutterstock*

økonomisk usikkerhet og prisvekst gjør at mange nå opplever å ha en strammere økonomi. Med ytterligere rentehevinger, fortsatt høy prisvekst og manglende strømstøtte for hytteeiere, er det lite som tyder på retur til pandemistilstander i hyttemarkedet med det første. ■



Nå går vi fra lysrør til LED

Lysrørene du kjenner til, skal ut av produksjon og erstattes med kvikksølvfrie LED-løsninger. Oppgrader til LED-armaturer på hytta, og du kan nyte godt av flere fordeler. Ikke bare er det bra for strømregningen din, men også for miljøet.



Les mer, eller kom i kontakt med
din lokale elektriker på elfag.no





Vi hadde besøk av Advokatfirmaet Økland og Brdy som viste fram sin internettløsning for hytter.

Årets hyttemesse var godt besøkt

Tradisjonen tro ble årets hyttemesse på Hellerudsletta utenfor Oslo arrangert første helg etter påske. Norges Hytteforbund (NHF) var til stede med egen stand sammen med to av våre samarbeidspartnere. Brdy viste fram sin internettløsning som er spesielt tilpasset hytter og Advokatfirmaet Økland & Co som sammen med advokatfirmaet Østby Aarskog er et av våre to advokatselskap NHF tok seg av juridiske spørsmål.

Fra NHF stilte Per Gunnar Halvorsen, Karl Erik Aardal Karlsen samt vår styreleder Trond G. Hagen og daglig leder Vegard Halvorsen. Vår stand var godt besøkt og mange tok seg god tid til en hytteprat med oss og våre samarbeidspartnere hadde til tider fullt opp å gjøre. Det er særlig utfordringer med de høye strømprisene folk ville snakke om og som tidligere er det eiendomsskatt, tomtefeste og veirett som våre medlemmer er opptatt av.

I tillegg til de vanlige hyttestands var det et godt fremmøte av hytteeiere og tilbydere av nye tomter. Markedet er altså fortsatt udekket.

Fornybar energi var selvsagt i fokus og i alt 13 leverandører var til stede for å vise fram varmepumper og ulike løsninger for solcelleanlegg.

Samlet ble Hyttemessen i år besøkt av 11629 hytteinteresserte personer.

Dette er en oppgang på ca 2000 besøkende fra 2022.

Vi er fornøyd med antallet, spesielt når man tenker på hva mediene har skrevet om strøm og rente i det siste, kan arrangørene fortelle.

Tilbakemeldingene arrangøren har fått fra publikum er positive med tanke på både innhold og utseende av messen. ■

Tid for å gå over hyttas fyringsanlegg

Vedfyring krever relativt lite vedlikehold. Du må tømme ildstedet for aske med jevne mellomrom, men utover dette er det bare å fyre. En gang i året bør du gå over hele fyringsanlegget, og bl.a. vurdere om det er behov for å feie pipa.

Tekst og foto: Øyvind Stranna Larsen.

Når sommervarmen etter hvert innfinner seg er fyringssesongen stort sett over. På noen kjølige kvelder kan det kanskje være behov for å legge litt i ovn eller peis, men stort sett greier vi oss med soloppvarmingen. Nå er tida inne for å klargjøre

fyringsanlegget før neste fyringssesong.

BRENNPLATER I OVNEN?

Ovner kan ha innvendige brennplater som bør sjekkes årlig. For på støpejernsovnene er det spesielt viktig at ikke varmebelastningen mot sjøl-

ve ovnsveggen blir for stor, da kan faktisk ovnsveggen sprekke. Kanskje må hele ovnen kasseres hvis vi ikke får tak i nødvendige deler. Brennplatene beskytter ovnsveggene, og platene er det jo mye enklere å bytte ut enn om sjølve ovnsveggen er skadet og må erstattes. Slike plater blir utsatt for svært høge temperaturer og har en tendens til å sprekke opp etter hvert. Da må de skiftes. Men vær klar over at oppsprekkin- gen medfører utvidelse av platene, de blei enkelt satt inn gjennom ovnsdøråpningen da ovnen var ny. Nå er det ikke sikkert at de går ut gjennom samme åpning. Da må vi benytte en hammer og slå forsiktig på platene slik at de deles opp. Dette går ganske greit, men vær endelig forsiktig slik at du ikke slår mot sjølve ovnsveggen.

FEIING AV PIPA KAN VÆRE NØDVENDIG

Det har nå blitt obligatorisk med kommunal feiing også av hytte-



Undersøk brennplatene minst en gang i året. Når de begynner å sprekke opp, er det tid for utskiftning.



Når kommer feieren neste gang? Fyrer du mye i ildstedene på hytta bør du vurdere å utføre feiingen sjøl hvert år.



Etter årlig sjekk av fyringsanlegget er det snart på tide å fylle opp vedboden på hytta.

pipene. Men, hvor ofte kommer feieren? Kanskje ikke mer enn hvert 4. år. Hvis du bruker hytta mye kan det være behov for å feie oftere. En god rutine for hytteeiere som er mye på hytta og ofte fyrer i ovnen er derfor sjøl å feie hvert år. Byggevareforretninger selger såkalte pipebørster med lodd og tau til rundt kr 200. Men husk å sjekke hvilken type pipe du har, firkantpipe eller rundt piperør? Det finnes både runde og firkantede pipebørster, og børsten må være tilpasset din pipe.

Under pipefeiingen er det viktig å bruke støvmaske, det vil alltid komme en del sotstøv opp under feiingen. Hansker er også obligatorisk, tauet blir svært tilsmusset med sot. Du må også ha klær som kan bli utsatt for sot, såkalte malerdresser passer utmerket. Og hvis du har glemt å stenge alle ovns- og peisventiler før feiingen, så får du litt ekstra arbeid ...

Sot som skrapes av havner nederst i pipa rett innenfor ovnsluka. En del sot vil derfor lett falle ut når du åpner luka, sørg for å legge plast el. som

dekking på gulvet. Nå er det lett å gripe til støvsugeren, men da må du også bruke en særskilt beholder, såkalt aske- og sotsuger, som er spesiallagd for slik støvsuging. Uten en slik beholder med spesialfilter så vil nemlig den fine sota gå rett i støvsugermotoren slik at den ødelegges.

Hva med skjøtene i ovnen, er det aktuelt med tetting? Eldre støpejernsovner kan bli litt «gisne» etter hvert. Du vil da kjenne litt røyklukt i rommet under oppfyringen. Gå over alle



Støvsuger er praktisk når du utfører vedlikehold både i peis og ovn. Men husk å benytte en askebøtte med spesialfilter.

skjøter og tett med fugemasse som er spesiallaget for ovner, den kan bl.a. kjøpes i byggevareforretninger.

HVA MED VEDEN?

Noen hytteeiere lager sin egen ved, og nå i juni måned bør nok den hogsten bli ferdig så raskt som mulig. Fra gammelt av har vi en fast regel om at veden må være lagt opp til tørt seinest innen St. Hans. Slik at vi får tørr ved til vinteren. Sømmervarmen kan jo variere, og når vi har tropesomme tørker veden fint på noen få uker både i juli og august. Men de gamle tradisjonene var

basert på robuste løsninger, man tok ikke sjanser. For å være på den sikre siden i forhold til en regnfull og kjølig sommer er det nok en fordel å ha rå ved stablet innen St. Hans.

De som er avhengig av å kjøpe ved bør nå vurdere vedbestilling dersom dette ikke allerede er gjort. Jo tidligere vedprodusentene får inn sine bestillinger, jo bedre. Kanskje kan du også oppnå bedre pristilbud på veden som bestilles nå, enn om du venter til kulda kommer. Med vedbestillingen i orden har du fastpris på oppvarming hele vinteren. ■

NORSK FORUM FOR VEDPRODUSENTER

Norsk Ved Forum for vedprodusenter bidrar med artikler om ved og vedfyring til Hytteeieren.

Vi er et interesseforum primært for næringsdrivende vedprodusenter, men også for alle andre som produserer ved på hobbybasis eller er interessert i ved.

Forumet har ca. 2500 medlemmer over hele landet.

Alle får tilsendt fagbladet Norsk Ved som er Norges eneste fagblad om ved.

Norsk Ved Forum for vedprodusenter er medlem av Skogbrukets HMS-utvalg og Standard Norge sin rådgivende komité for bioenergi.

Vi arrangerer fagdager for våre vedprodusenter over hele landet og bidrar med oppdatert informasjon om effektiv vedproduksjon og god kundebehandling.

Våre medlemmer dokumenterer via sitt medlemskap at de har en særlig interesse for vednæringen.

Vedkunder gir ofte tilbakemelding på at de helst kjøper ved av produsenter som er medlem av forumet.

Advokatfirmaet Økland & Co DA og Norges Hytteforbund er samarbeidspartnere

**Medlemmer i Norges Hytteforbund får
en time med gratis juridisk bistand
av våre advokater.**

Har du behov for ytterligere hjelp får medlemmer av Norges Hytteforbund 20 % rabatt på veiledende timepriser. Økland er et stort advokatfirma med mange kompetente, dedikerte og hyggelige medarbeidere. Vi har kontorer på Romerike og i Oslo, men jobber med saker over hele landet.

Vi arbeider mye med fast eiendom, herunder tomtefeste, bruksrettigheter, eierskifte, sameierett og skatterett.

Les mer om vår ekspertise på oklandco.no



Marte Risøy

ADVOKAT

+47 468 37 147

+47 64 84 60 60

marte.risoy@oklandco.no

Økland



Forbehold ved salg av hytter

Den 01.01.22 trådte i kraft en sentral endring i avhendingsloven som omfatter alminnelige forbehold tatt av selger av fast eiendom i forbrukerkjøp, jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9 (2). Avhendingsloven regulerer kort sagt frivillige overdragelser av fast eiendom, innbefattende hytter, jf. avhl. § 1-1 (1) første punktum.

Regelendringen innebærer at alminnelige forbehold eller forbehold som ikke er spesifiserte nok ikke kan påberopes av selger overfor kjøper. Forbeholdet er med andre ord ugyl-

dig. Konsekvensen er at man skal se bort fra forbeholdet når man skal bedømme om eiendommen har en mangel som kan gi kjøperen et krav mot selgeren.

NÅR KOMMER UGYLDIGHETSREGELEN TIL ANVENDELSE?

Regelen gjelder ved forbrukerkjøp, dvs. kjøp av fast eiendom der kjøperen er en fysisk person som



Man kan fortsatt definere kontraksobjektet (hytten) som hytte uten vanntilførsel eller hytte med gammelt tak som må utskiftes.

Foto: Scott Graham / Unsplash.com

ikke hovedsakelig foretar kjøpet som ledd i sin næringsvirksomhet. Så lenge kjøper er en fysisk person som ikke hovedsakelig foretar kjøpet som ledd i næringsvirksomhet spiller det ingen rolle om selger er en privatperson eller næringsdrivende. Det er bare kjøp av hytte mellom to næringsdrivende som ikke er å anse som forbrukerkjøp. For alle praktiske formål vil derfor regelen være at selgere ved salg av hytter ikke lenger kan ta generelle forbehold overfor kjøper.

HVILKE FORBEHOLD RAMMES AV UGYLDIGHETSREGELEN?

Først og fremst rammes alminnelige forbehold som at eiendommen selges «som den er», «as is», «i den stand den var ved kjøpers besiktigelse» eller «uten ansvar for skjulte feil og mangler». Derneft rammes også forbehold der selger

tar forbehold mot f.eks. «fuktskader» eller «setningsskader» uten at dette utdypes nærmere. Dersom man utdyper nærmere f.eks. slik at «det tas forbehold mot fuktskader på badet» eller «sopp-skader i kjelleren», vil dette i og for seg være spesifiserte forbehold, men forbeholdene vil fortsatt være ugyldige dersom de ikke ledsages av konkrete risikopplysninger. Poenget er at forbehold må være utformet så konkret at kjøper flest vil få en oppfordring til å undersøke nærmere eller ta høyde for mulige skader. Det er en glidende overgang fra generelle forbehold som er ugyldige til spesifiserte forbehold som fortsatt kan påberopes: Hvis man tar et forbehold om fuktskader på badet som suppleres med tydelige opplysninger om hvorfor selgeren mistenker slike skader vil kjøperen få en oppfordring til reelt å ta forbeholdet betraktning. Et slikt forbehold må derfor anses å kunne stå seg.

Ugyldighetsregelen i avhl. § 3-9 (2) står ikke i veien for at selger opplyser f.eks. at hytten har stått ubrukt over en viss periode noe som kan tillegges en viss vekt senere om kjøper eventuelt skulle reklamere. Videre kan man fortsatt definere kontraksobjektet (hytten) som hytte uten vanntilførsel eller hytte med gammelt tak som må utskiftes. Da har partene avtalt at hytten f.eks. har et tak som må utskiftes og



Tekst:

**ADVOKAT
MAURITZ AARSKOG
ØSTBY AARSKOG
ADVOKATFIRMA AS**

«Det er bare kjøp av hytte mellom to næringsdrivende som ikke er å anse som forbrukerkjøp.»

kjøper kan ikke senere reklamere over tilstanden til taket. Og definerer man hytten som et «oppussingsobjekt» er dette noe annet enn at hytten selges «som den er» eller «i den stand den var ved kjøpers besiktigelse». Kjøper vet her klart hva hen står ovenfor. ■



Trær og naboer

Naboens trær kan ofte føre til konflikter

Reduserer naboens trær solforhold og utsikt på din eiendom? Eller har du plantet trær for å verne om eget privatliv, men får klager fra naboen over skygge, løv og nedfall? I noen tilfeller vil trær kunne kreves fjernet. Trærnes nytte for eieren vil ofte ha betydning ved en slik vurdering.



Ikke enhver sjenanse kan føre til fjerning av naboens trær, noe som naturligvis ville medført at få trær ble stående.
Foto: Erik Helli

Det oppstår ikke sjeldent konflikter mellom naboer om trær. Problemer kan oppstå så vel i tette boligfelt som blant landlige fritidseiendommer. Grunnen er kort og godt at de fleste ønsker å optimalisere forholdene på sin egen tomt, noe som kan slå uheldig ut for omkringliggende eiendommer. Naboers interesser kan være motstridende. Når naboer sjeneres av trær, legger loven opp til en avveining mellom tre-eiers interesse i å ha treet stående, og naboens behov for å få treet fjernet.

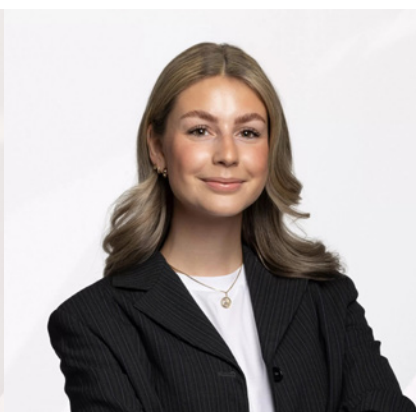
Nedenfor gis en innføring i reglene som gjelder.

REGLER OM AVSTAND TIL NABOGRENSE

Lov om rettshøve mellom grannar (naboloven) har en generell regel om avveining av hensyn mellom naboer i § 2. Loven har imidlertid to egne regler om trær i § 3 og § 12.

I § 12 er det kort og godt bestemt at trær, greiner og røtter som stikker inn på naboeiendom og som er til ulempe, kan kuttes i grenselin-

«Motstridende interesser mellom naboer kan i noen tilfeller fremstå uforenlige.»



Tekst:

**SENIORADVOKAT MARTE RISØY
OG ADVOKATFULLMEKTIG ELLA STORMO
ØKLAND & CO DA**

ja. Kutting av trær og greiner er avhengig av at det først gis varsel og de likevel ikke blir tatt bort innen rimelig tid. Regelen gjelder ikke der det er skog på begge sider av grensa, eller trærne er grensemerker, grensehekk eller eid av naboene i fellesskap.

I § 3 er det bestemt at treets avstand til naboens hus, hage eller dyrka mark skal være minimum 1/3 av trehøyden. Avstanden gjelder altså ikke mot nabogrensa direkte, men mot de viktige arealene på naboeiendommen. Ved brudd på avstandsregelen vil man kunne kreve naboens tre fjernet. Naboloven § 3 gjelder imidlertid trær som ikke har nevneverdig nytte for tre-eier. Lovgiver har lagt opp til at tre-eier selv må påvise slik nytte, ellers vil et tre som er til ulempe for naboer kunne kreves fjernet. Ulempen må naboene påvise.

Av naboloven § 3 fremgår at hekk på under to meter ikke omfattes av avstandsregelen på 1/3. Dersom hekk står i nabogrensa og fungerer som nabogjerde, gjelder ikke loven for den. Det er imidlertid en bestemmelse i grannegjerdelova § 4 som tilsvarer naboloven § 2. Vi går ikke nærmere inn på den i denne artikkelen.

For tilfeller der et tre befinner seg lenger fra naboeiendommen enn 1/3 av trehøyden, faller forholdet utenfor regelen i naboloven § 3. En nabo kan likevel kreve treet fjernet, dersom det utgjør en tilstrekkelig stor ulempe. Det må da foretas en vurdering etter den mer generelle regelen

OM ØKLAND:

Advokatfirmaet Økland & Co DA er Norges Hytteforbund sin samarbeidspartner.

Økland er Romerikes største advokatfirma med kompetente, dedikerte og hyggelige medarbeidere. Vi har hovedkontor i Lillestrøm og avdelingskontorer i Oslo og på Eidsvoll.

Vi arbeider med et bredt spekter rettsområder, blant annet arv, skifte og fast eiendom, herunder veirett, vann og avløp, tomtefeste, naborett og bruksretter.

Medlemmer i Norges Hytteforbund får en time med gratis juridisk bistand av våre advokater, og deretter 20 % rabatt på veiledende timepriser.

om naboulempen i naboloven § 2, som behandles i det følgende. Det samme må gjøres for trær som står nærmere naboeiendommen enn 1/3 av nabohøyden, men som tre-eieren kan påvise gode grunner for å ha stående.

HVORDAN VEKTE MOTSTRIDENDE INTERESSER?

Motstridende interesser mellom naboer kan i noen tilfeller fremstå uforenlige. Hvordan skal man gå frem dersom en hytteeier ønsker maksimal utsikt og ingen omkringliggende trær, men naboen vil skjerme seg for innsyn og sikre eget privatliv med tett vegetasjon? Naboloven § 2 gir føringer for vurderingen av ulemper for naboer. Utgangspunktet er at ingen kan foreta seg noe på sin eiendom som i urimelig eller unødvendig omfang påfører skade eller ulempe for en nabo.

Et tiltak er klart unødvendig dersom det i seg selv ikke har noe formål ut over å påføre naboen ulempe. Vilkåret om at noe er urimelig, beror på en interesseavveining som nevnt over. I avgjørelsen av om noe anses urimelig eller unødvendig, skal det tas hensyn til hva som er teknisk og økonomisk mulig for å hindre eller avgrense den skade eller ulempe naboen påføres.

Et sentralt spørsmål blir da om det samme målet kan nås, uten å påføre naboen den aktuelle ulempe. Kan eksempelvis naboens utsikt ivaretas ved at trærne beskjæres, uten at dette gir nevneverdig innsyn på tre-eier sin eiendom? Eller kan det plantes en hekk som skjermer innsyn til egen eiendom, men likevel bevarer det meste av naboens utsikt til landskapet rundt? Så langt dette er mulig, bør det søkes at begge parter interesser ivaretas. I motsatt tilfelle vil ulempen, basert på en konkret vurdering, kunne bli ansett urimelig og/eller unødvendig.

Selv om noe i utgangspunktet anses urimelig, må det også tas i betraktning hvorvidt ulempen som oppleves måtte være å forvente på stedet. Det må foretas en objektiv vurdering av situasjonen basert på tidspunktet den som opplever ulempe har etablert seg på en eiendom. Eksempelvis må de som kjøper en eiendom på vinterstid, inntil en eiendom med løvfellende vegetasjon, anse det påregnelig at vegetasjonen på sommertid har tett bladverk og kan frata eiendommen utsikt. I slike vurderinger vil en også kunne ta hensyn til nærområdet generelt, blant annet om området består av skog og naturtomter med mye vegetasjon, eller mindre boligtomter med stelte hager og få høye trær.

HVOR GÅR GRENSEN FOR HVA EN NABO MÅ TÅLE?

Naboloven § 2 forutsetter at det må foreligge en ulempe av et visst omfang. Det er snakk om en såkalt tålegrense innbakt i vurderingene som er presentert ovenfor. Ikke enhver sjenanse kan føre til fjerning av naboens trær, noe som naturligvis ville medført at få trær ble stående. De fleste må altså finne seg i at vegetasjon skjermer for solen deler av dagen, at de får noe nedfall av kvister og løv fra nabotomten eller at enkelte trær begrenser utsikten.

Som det følger av naboloven § 3, bør ikke et tre stå for tett på naboeiendommen. Bestemmelsen gir ikke noen rett til å ha stående trær lenger fra naboeiendommen. Samtidig må det antas at et tre som er plassert langt unna naboeiendommen normalt ikke er til så stor ulempe at treet overstiger hva naboen må tåle.

I noen tilfeller må også omkringliggende eiendommer tas i betraktning, slik at interesseavveiningen mellom de to naboene ikke kan skje isolert. Vil eksempelvis beplantning hos en



*Trær er levende organismer.
De vokser og kan bli til større
ulempe ettersom tida går.
Foto: Erik Helli*

grunneier begrense direkte innsyn fra et helt boligfelt, vil vedkommendes interesse i å skjerme seg for innsyn antagelig veie noe tyngre enn den nærmeste naboens interesse i å ivareta sin utsikt. Dermed må kanskje naboen, etter forutsetningene, tåle en noe større ulempe enn ellers.

VERDIEN I GODT NABOSKAP

Så langt det lar seg gjøre å finne løsninger som i tilstrekkelig grad tar høyde for både tre-eier og tilleggende naboer, bør det søkes å oppnå omforrente løsninger knyttet til vegetasjon. Forhold som nevnt ovenfor, slik som gode solforhold, utsikt og avskjerming

fra innsyn kan også ha innvirkning på markedsverdien for en eiendom.

Trær er levende organismer. De vokser og kan bli til større ulempe ettersom tida går. De tåler ikke alt, og kan ikke alltid beskjæres som man ønsker. Omfattende beskjæring kan bli veldig stygt. Store, fine, gamle trær kan bli syke og skape fare for greinfelling og velt.

Det kan være vanskelig for den enkelte å forutse hvordan en domstol vil vekte hensynene mellom naboer. Kriteriene er utpreget skjønnsmessige. Der noen ser et stort, flott tuntre

som gir hele eiendommen karakter, ser kanskje andre bare en helt vanlig gran.

Det ligger en egenverdi i et godt naboskap, og et samarbeid vil forenkle tilværelsen for begge parter. Dersom enighet ikke oppnås, kan det være hensiktsmessig å innhente en tredjepart for å vurdere partenes rettigheter og plikter før konflikten eskalerer unødige. ■



Det kan f.eks. være aktu-
elt å sikre seg bruksrett til
hytta, eller å bestemme
at arveforskuddet og
avkastningen skal være
mottakerens særeeie.
Foto: Federico Giampieri /
Unsplash.com

Forskudd på arv: Overføring av familiehytta til den yngre generasjonen

I denne artikkelen skal vi ta for oss forskudd på arv. Hva det er, når det kan være aktuelt, og hva du må tenke på dersom du ønsker å gi hytta i forskudd på arv til ett eller flere av barna dine.

HVA ER FORSKJELLEN PÅ EN GAVE OG FORSKUDD PÅ ARV?

En gave og forskudd på arv er ikke det samme. Hovedregelen er at du kan gi gaver til hvem du vil, så lenge du lever. Det er imidlertid begrensninger for de som sitter i uskiftet bo. En gave skal ikke blandes inn i et fremtidig arveoppgjør. Når det er tale om forskudd på arv, innebærer dette at ytelsen skal avkortes i livsarvingen(e)s fremtidige arv.

HVORDAN GI FORSKUDD PÅ ARV?

I forbindelse med at en ny arvelov trådte i kraft 1. januar 2021, kom det nye regler for hvordan man kan gi forskudd på arv. Skal du gi forskudd på arv til en livsarving, må det settes som en betingelse at ytelsen skal avkortes i livsarvingens arv. Det vil si at du må



Tekst:

**ADVOKAT CAROLINE SOFIE TENOLD OG SENIORADVOKAT MARTE RISØY
ØKLAND & CO DA**

informere mottakeren senest i det øyeblikket forskuddet gis, og mottakeren må akseptere denne betingelsen. Det stilles ikke noe formkrav, men det følger av arveloven at en betingelse om avkorting «bør være skriftlig og gjort kjent for de andre livsarvingene», jf. arveloven § 75 første avsnitt.

Vi anbefaler at det opprettes et gavebrev. I gavebrevet bør du konkretisere hva du gir i forskudd på arv, at det settes som en betingelse at ytelsen skal avkortes i fremtidig arv, og andre eventuelle betingelser du setter ved ytelsen. F.eks. kan det være aktuelt å sikre seg bruksrett til hytta, eller å bestemme at arve-

forskuddet og avkastningen skal være mottakerens særeeie. Videre kan du legge føringer for hvordan arveforskuddet skal komme til fradrag. Dersom du ikke legger noen føringer for hvordan avkortingen skal skje, vil avkortingsbeløpet settes til verdien av ytelsen da den ble mottatt, jf. arveloven § 75 andre ledd bokstav a. Å sikre dokumentasjon rundt arveforskuddet, kan bidra til å hindre misforståelser, uklarheter og mulige konflikter som kan oppstå i forbindelse med et fremtidig arveoppgjør.

Dersom du skal gi fast eiendom i forskudd på arv – for eksempel familiehytta, må du samtidig sørge for at du tinglyser eierskiftet ved å fylle ut et skjøte og sender dette til Kartverket. Man må også enten søke om konsesjon, fylle ut en erklæring om konsesjonsfrihet, eller godtgjøre at det ikke er nødvendig.

Vær oppmerksom på at dersom man overfører en eiendom i forskudd på arv til én eller flere livsarvinger, skal mottaker betale dokumentavgift på overføringen. Forskudd på arv anses som «gave» etter reglene for dokumentavgift. Ved forskudd på arv kan man altså ikke påberope seg unntaksregler, slik man kan dersom man arver en eiendom etter at giver har gått bort. I tillegg kan eiendomsoverføringen ha noen skattemessige sider. Vi går ikke nærmere inn på dette her.

OVERFØRING AV FAMILIEHYTTA TIL DEN YNGRE GENERASJONEN – HVA BØR DU TENKE PÅ?

Slik det er i de fleste saker, er det enklere å løse problemene før de oppstår. Mange opplever at det er vanskelig å ta opp temaet «arv». Fordelen ved å drøfte teamet med familien mens man selv er i live, er at man kan gi uttrykk for hva man ønsker, det er mulig å ha en dialog rundt beslutningene, og man



kan unngå uklarheter i fremtiden. Uklarheter er ofte det som leder til konflikt.

Dersom man har flere livsarvinger, og én familiehytte, som familien har brukt sammen gjennom mange år, er det mange som ønsker at hytta skal overføres til alle livsarvingene. Dette er både ut ifra en tanke om at alle har et nært personlig forhold til hytta, og man dermed antar at noen vil bli fornærmet dersom kun ett av barna skal motta hytta – og selvfølgelig ut ifra et ønske om at alle barna skal motta likt.

OM ØKLAND:

Advokatfirmaet Økland & Co DA er Norges Hytteforbund sin samarbeidspartner.

Økland er Romerikes største advokatfirma med kompetente, dedikerte og hyggelige medarbeidere. Vi har hovedkontor i Lillestrøm og avdelingskontorer i Oslo og på Eidsvoll.

Vi arbeider med et bredt spekter rettsområder, blant annet arv, skifte og fast eiendom, herunder veirett, vann og avløp, tomtefeste, naborett og bruksretter.

Medlemmer i Norges Hytteforbund får en time med gratis juridisk bistand av våre advokater, og deretter 20 % rabatt på veiledende timepriser.



*Skal du gi forskudd på arv til en livsarving, må det settes som en betingelse at ytelsen skal avkortes i livsarvingens arv.
Foto: Manny Becerra / Unsplash.com*

livssituasjon, anbefaler vi deg å oppsøke juridisk bistand.

Ønsker du likevel å gi hytta til alle barna dine, er vårt råd at dere samtidig oppretter en sameieravtale, som kan regulere eierforholdet, bruken av hytta, fordeling av kostnader og andre problemstillinger som kan oppstå mellom de nye eierne.

Å sørge for klarhet rundt hva som skal skje med hytta i fremtiden er viktig. Det kan i alle fall redusere risikoen for at hytta blir en kime til konflikt når den skal videreføres til neste generasjon. Dette vil langt på vei også legge til rette for at hytta kan forbli i familien i flere generasjoner fremover. ■

Å overføre hytta til alle livsarvingene, kan fungere fint når søsken skal eie hytta sammen. Problemene vil imidlertid fort oppstå når hytta skal føres videre til neste generasjon, da det etter hvert kan bli mange eiere. Flere eiere betyr flere som skal bli enige om bruk, vedlikehold, arbeidsinnsats, påkostninger og fordeling av løpende kostnader. Dette er også temaer det kan være vanskelig å bli enige om dersom man har ulik økonomi, ulike ønsker og prioriteringer.

Vårt råd vil derfor ofte være å sørge for færrest mulig eiere. Ha en åpen

dialog med barna dine om hva eierskap innebærer med tanke på vedlikehold og kostnader, og finn ut hvem som er mest «motivert» for å overta hytta. Basert på en slik dialog vil det ofte være enklere å ta en beslutning om at kun ett av barna skal overta hytta. De andre livsarvingene kan dessuten sikres bruksrett, og eventuelt også forkjøpsrett.

Velger du å gi hytta i forskudd på arv til kun ett av barna dine, kan likhet mellom arvingene sikres gjennom flere ulike løsninger. For å finne en løsning som passer deg og din

KOMMENDE TEMAER:

Denne artikkelen er den tredje i en serie om arv og skifte. I de neste utgavene av Hytteeieren vil du kunne lese mer om fremtidsfullmakt.

Lovløse tilstander i kommune-Norge når det gjelder gebyrforskrifter

Norges Hytteforbund kan dokumentere at mange kommuner vedtar ulovlige gebyrer gjennom en forskrift som skal ta utgangspunkt i selvkost. Justisdepartementet og Sivilombudet har bekreftet at bolig- og fritidsboligeiere ikke har klagerett på en kommunal forskrift.

Tekst: Jens N. Engelstad, styremedlem, Norges Hytteforbund

Gebyrer (engangskostnad) og årlige avgifter som følger automatisk av en kommunal forskrift, kan ikke påklages. Vil det før eller siden presse seg frem en ny lovfortolkning? Eller bør loven endres? Eller bør det heller opprettes et uavhengig nasjonalt klageorgan for boligeiere og fritidsboligeiere slik Sivilombudet oppfordret til allerede i 2016?

Sivilombudet har uttalt at det er et «hull» i borgernes rettsikkerhet når det mangler effektive kontrollordninger i selvkostsaker, og etterlyser et uavhengig klageorgan for slike saker.

Sivilombudet har tidligere hatt store vanskeligheter med å pålegge Statsforvalteren å foreta lovlighetskontroll. Med den nye kommune-loven går det fra vondt til verre, og det har nå blitt en svært høy terskel

for Sivilombudet å kritisere Statsforvalteren for å ikke starte lovlighetskontroll av eget tiltak.

DOMSTOLENE MANGLER BREDDEN AV RELEVANT FAGKOMPETANSE

Domstolene er lite egnet til behandling av slike saker. Norges Hytteforbund erfarer at den

Gebyrer (engangskostnad) og årlige avgifter som følger automatisk av en kommunal forskrift, kan ikke påklages. Vil det før eller siden presse seg frem en ny lovfortolkning? Eller bør loven endres? Eller bør det heller opprettes et uavhengig nasjonalt klageorgan for boligeiere og fritidsboligeiere slik Sivilombudet oppfordret til allerede i 2016?

Foto: Erik Helli

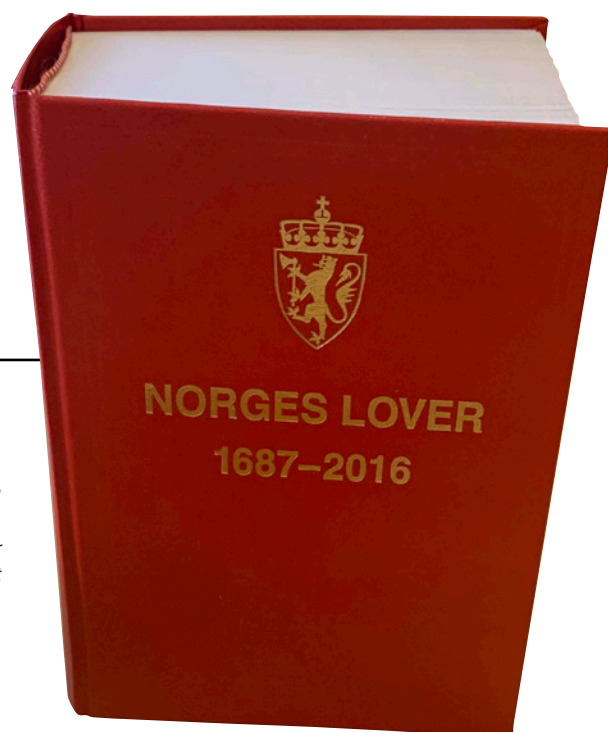




Foto: Unsplash.com

viktigste årsaken er den økonomiske kostnaden og tingstedenes varierende faglige kompetansebredde.

Norges Hytteforbund foreslår at det etableres en relevant klagenemnd som bør ha myndighet til å foreta lovlighetskontroll, og eventuelt også kunne omgjøre en kommunalt vedtatt gebyrforskrift. Klagenemnden vil kunne benytte Klagenemndsekretariatet i Bergen som et ressurs effektivt støtteorgan, særlig på det juridiske området.

Kommunenes selvråderett kan da ikke inkludere frihet til å bryte norsk lov og rett uten at det får konsekvenser? Hvorfor har Stortinget og Regjeringen i den nye kommuneloven, som medfører tilnærmet lovløse tilstander i kommune-Norge, tillatt en slik ytterligere innskrenkning i borgernes rettssikkerhet? Det kan virke som de ikke vil ta tak i problemet med ildtang.

I artikkelen har vi også sitert artikler og uttalelser fra relevante kilder innenfor forvaltningsjuss og kommuneregnskap som vi mener på forskjellige måter underbygger Norges Hytteforbunds krav om opprydding i ulovlighetene og etablering av et uavhengig klageorgan:

- Professor emeritus Jan Fridthjof Bernt
- Sivilombudet
- Jurist og rettshjelper Jan Bergan
- Jurist Elin Sarai, førsteamanuensis ved NHH og førsteamanuensis II ved Universitetet i Bergen
- Professor Eivind Smith ved Universitetet i Oslo
- Morten Thuve, leder for offentlig utredning og analyse i BDO globalt.

Det er mer å lese om dette kompliserte emne kan du finne en forklarende artikkel på våre nettsider, www.hytteforbund.no ■

Redusert bruk av hytta i vinter, men ...

Norges Hytteforbund (NHF) har spurt medlemmene hvordan høye strømpriser, økte renter og inflasjon har påvirket hytteeieres bruk av fritidsboligen. Vi ønsket å vite mer om og i hvilken grad bruksmønsteret har endret seg. Svarprosenten er som forventet på ca. 20 %.

– Nok en gang får vi konstatert at hyttefolk er et sparsommelig folk som gjør hva de kan for å holde strømforbruket så lavt som mulig. Det bør en gang for alle slå fast at hyttefolk ikke er noen verstinger i å bruke strøm, sier leder i Norges Hytteforbund Trond G. Hagen.

KORT OPPSUMMERT;

- 50 % av de spurte har kun nødvendig varme eller slått av all strøm
- 61 % svarer at de har brukt fritidsboligen mindre som en følge av de høye strømprisene
- Nesten 16 % har vurdert å selge som følge av de høye strømprisene
- 56 % svarer at de har benyttet seg mindre av lokale tilbud som en følge av de høye strømprisene
- 48 % bruker nå fritidsboligen mindre enn før
- 44 % er pålagt av kommunen å ha vann og kloakk til sin fritidsbolig

Om undersøkelsen fortsetter Hagen: – Basert på våre antagelser og henvendelser fra fortvilte hytteeiere er svarene vi har mottatt i tråd med våre tidligere antagelser. På tross av økte kostnader står hyttelivet fortsatt utrolig sterkt i Norge.

Vi minner om at mellom 35 og 40 % av husholdningene eier eller har tilgang på en fritidsbolig, altså nesten halvparten av Norges befolkning.



DETTE SPURTE VI OM:

Er hytta nedstengt i vinter?

6 % svarte at fritidsboligen var nedstengt. 49,5 % svarte at de hadde nødvendig varme på og svarte 37,8 % at de ikke hadde gjort særskilte tiltak. Resterende er hytter uten strøm.

Har strømprisen påvirket bruksfrekvensen?

Hele 61 % bruker hytta mindre, mens 35,7 svarer at de har opprettholdt samme bruksfrekvens. Resterende svargruppe oppgir andre grunner.

Strømprisen er kr 3. Hva da?

Med utgangspunkt i strømpris på kr 3 svarer 60 % at det ikke ville liten betydning, mens 40 % sier at hyttebruk da ville være bortimot utelukket.

Hva med salg av fritidsboligen som en følge av de øktene kostnadene?

Interessant er også å konstatere at hele 81,3 % ikke har planer om å

I fjor sommer demonstrasjoner fortvilte og sinte strømkunder utenfor Stortinget.

selge, mens 15,7 % hadde salgsplaner. De øvrige hadde allerede solgt eller nylig kjøpt hytte.

Hva med lokale tilbud?

56% svarer at de vil benytte lokale tilbud i mindre grad, mens 37,4 % melder om at bruk vil være uendret.

Inflasjon og økte renter

48 % melder at de bruker hytta mindre og 21,6 % fyrer mer med ved for å få ned strømforbruket. 24,6 % oppgir at bruken er uforandret.

Kommunalt pålegg

44 % av melder at de er pålagt å være tilkoblet offentlig VA anlegg, mens 42,3 % er ikke tilknyttet offentlig vann & avløp, men har andre løsninger. Resterende melder at de har enkle løsninger. ■

Norges Hytteforbund
ønsker å sette selv-
kostprinsippet under
lupen. Ingen kontrolle-
rer kommunen og dens
allierte når gebyrene
fastsettes.
Foto: Erik Helli



PRESSEMELDING

Hva er riktig pris på vannet? Gebyrene eksploderer!

Norges Hytteforbund (NHF) har den siste tiden mottatt en rekke henvendelser fra medlemmer og medlemsforeninger som ber om hjelp til å vurdere om den enkelte kommunes beregning av vann- og avløpsgebyr for fritidsboliger er i henhold til selvkostprinsippet.

ULOVIG KRYSSSUBSIDIERING HOS KOMMUNENE

Blant annet registrerer NHF at kommuner har vedtatt å endre Kommunal- og Distriktdokumentets (KDD) selvkostforskrift for selvkostperioden fra 5 til 15 år. Denne ulovligheten har ført til krysssubsidiering, og at dagens brukere betaler for kostnader som gjelder fremtidens brukere.

– Våre medlemmer i Norges Hytteforbund forventer at vi nå ser nøyer på dette, sier Trond G. Hagen.

Kommunens revisjonen avdekker ikke ulovlighetene

Forbundet registrerer også med forbauselse på at den årlige revisjonen av regnskapene ikke har avdekket ulovlighetene. Kvalitetssikringen av disse regnskapene har således gjennom flere saksledd i beste fall vært mangelfull.

NHF MED BREV TIL SAMTLIGE KOMMUNER

Med bakgrunn i dette har NHF derfor sendt et brev til alle Norges

kommuner med flere spørsmål i forbindelse med kommunens beregning av vann- og avløpsgebyrer for fritidsboliger.

– Det er faktisk ingen instans som kontrollerer om kommunene benytter selvkostprinsippet slik det er ment, avslutter Trond G. Hagen, leder i Norges Hytteforbund. ■

Norges Hytteforbund i møte med Norsk Vann

Norsk Vann var representert med Ida Stabo-Eeg som er faglig ansvarlig i arbeidet med gebyr, selvkost og finansiering og juridisk rådgiver Elin Riise. NHF stilte med vår konsulent Bjørn Kittelsen, tidligere økonomisjef i Lørenskog kommune, leder i NHF Trond G. Hagen og undertegnede Erik Helli som er kommunikasjonsansvarlig i NHF.

Det var organisasjonen Norsk Vann som var initiativtaker til møtet. De har registrert at vi ved flere anledninger har «raslet med sablene» over det stadig økende kostnadsnivået som kommunene har lagt seg på.

Vår siste undersøkelse som er sendt ut til samtlige 356 kommuner har nå gitt oss dokumentasjon på at mange kommuner ikke alltid følger det strenge regelverket som faktisk foreligger når det gjelder å levere vannforsyningen til sine kunder. Fra vår side er vi opptatt av hvordan dette rammer mange eiere av fritidsboliger.

MEN FØRST LITT BAKGRUNNS FAKTA

Og det er store penger som er i spill her. Beregninger viser at i kommuner i årene som kommer må bruke hele 332 milliarder kroner for å komme ajour. Nye tiltak knyttet til Nitrogenrensing av Oslo fjorden og revidert avløpsdirektiv kommer i tillegg.

Vi har alle opplevet stengte gater på grunn av vannlekkasjer som må og beregninger viser at 30 % av vannet ikke når fram til forbruker. Det mener vi er krise.

Kommunen er jo forpliktet til å levere vann til innbyggerne og innbyggerne er kunden som må betale. Og det skal vi selvsagt gjøre, men vi skal betale de faktiske kostnadene uten at skjulte kostnader indirekte (eller direkte) inn-

bakes i det etter hvert så mye omtale ordet «selvkostprinsippet».

SÅ TILBAKE TIL VÅR UNDERSØKELSE

Som tidligere nevnt har vi sendt ut spørreskjema til 356 kommuner og i skrivende stund (25 mai) har vi mottatt svar fra drøye 200 av disse. Det er dette Norsk Vann var nysgjerrig på å høre mer om og fordi mange kommuner er medlem av Norsk Vann ønsket de på sin side å finne ut om de kunne bidra til å oppklare gråsoner og eller uriktigheter. Vi hadde forberedt oss godt og Kittelsen la fram sitt omfattende og detaljerte tallmateriale. Kompleksiteten av selvkostprinsippet kom klart fram under møtet og hvor politikk, jus og økonomi med ulike avskrivningsregler som *skal* benyttes og noen *kan* benyttes.

Om du som abonnent mener du betaler for mye i vannavgift kan du henvende deg til kommunen og få utdelt en vannmåler. Som abonnenten må du som regel selv sørge for å få denne montert av en rørlegger etter nærmere anvisning fra kommunen. Abonnenten må betale en leie for bruk av vannmåleren. Det er litt ulik praksis fra kommune til kommune.

DETTE ER NORSK VANN:

Norsk Vann er den nasjonale interesseorganisasjonen for vannbransjen. Organisasjonen skal bidra til rent vann og en bærekraftig utvikling av bransjen gjennom å sikre gode rammebetingelser, kompetanseutvikling og samhandling. De fleste kommuner er medlemmer i Norsk Vann.

Mange kommuner har hverken resurser eller kompetanse når beregninger skal gjøres og benytter derfor ekstern kompetanse. Noen kommuner unnlater å svare og forsømmer dermed sin soleklare informasjonsplikt som sier at svar skal gis 30 dager. Da skaper det ekstra frustrasjon for oss i NHF som tross alt kan en god del (med Kittelsen sin kompetanse) når heller ikke kommunenes innleide eksperter tolker dette kompliserte regelverket korrekt.

Avslutningsvis vil vi legge til at saken er og blir omfattende, men både Norsk Vann og NHF har god tro på at med dialog og samtaler er vi et skritt nærmere en korrekt avregning av vannforbruket vårt. Alle kriger ender som kjent opp ved forhandlingsbordet. ■



Fra venstre Bjørn Kittelsen, NHF, Ida Stabo-Eeg, Elin Riise, begge fra Norsk Vann og Trond G. Hagen, NHF. Foto: Erik Helli, NHF.

DYRE ØSTBY MAURITZ AARSKOG

ØSTBY AARSKOG ADVOKATFIRMA AS



Østby Aarskog Advokatfirma AS bistår private og organisasjoner som Norges Hytteforbund med rådgivning og tvisteløsning.

Vi bistår i typiske problemstillinger for eiere av fritidsboliger:

- Vei og byggesaker
- Festekontrakter
- Arv og generasjonsskifte
- Vann & avløp
- Byggetvister
- Kjøp / salg

Ta kontakt med oss- det vil lønne seg

Sentralbord: 62 55 62 00 || Epost: post@ostbyaarskog.no

Så mange sover med en brannfelle

Hvorfor stresse med dette; det har aldri skjedd meg så det går sikkert bra. Men ikke alltid. 3 av 5 nordmenn lader mobilen på soverommet om natta. Mobilen på bildet eksploderte i madrassen mens eieren sov.

– De yngste er klart verst i klassen og klarer ikke å legge fra seg mobilen. Selv ikke når de sover, sier produktsjef i Frende Forsikring, Øystein Øren. Tallene kommer fra en splitter ny undersøkelse Norstat har gjort for selskapet.

BLIR BEDRE MED ALDEREN

Så mange sier at de sover med mobilen på lading på soverommet:

- 18-29 år: 82 prosent
- 30-39 år: 72 prosent
- 40-49 år: 62 prosent
- 50-59 år: 59 prosent
- 60+: 34 prosent

(Kilde: Frendeundersøkelsen)

– Det er fristende å ha den der, men den stjeler tid og søvnkvalitet fra deg. Mobillyset gjør det vanskeligere å sovne og mange ligger og kverner på ting de ser eller leser rett før de skal sove. Når vi i tillegg ser at flere mobiler har tatt fyr, er det ikke mange grunner til å fortsette med dette, sier Øren.

VÅKNET HELDIGVIS I TIDE

Telefonen på bildet var en Samsung som eksploderte og begynte å brenne.

– Heldigvis våknet eieren av smellet og ble ikke skadet. Rask reaksjon gjorde at eieren fikk kastet sengetøy og mobil i vann, men den svidde et dypt hull i madrassen. Det kunne gått helt galt om eieren ikke hadde våknet, sier branneksperten.

– Skadet seng og mobil dekkes på innboforsikringen, men det er ikke de materielle skadene som er viktige her, sier Øren.

– Giftige gasser fra mobilen er vel så farlig som flammene, hvis den tar fyr. Hvis du i tillegg sover når dette skjer er det ikke sikkert at du våkner, sier han.

BLIR MOBILEN DIN VARM?

Hvis mobilen din blir veldig varm eller du ser at baksiden buler, må du være forsiktig. – Da ville jeg fått den sjekket kjapt, sier Øren. Ombord på fly får du beskjed om å levere inn mobilen hvis den blir varm. Branneksperten mener at du utsetter deg for unødig risiko ved å lade mobilen mens du sover.

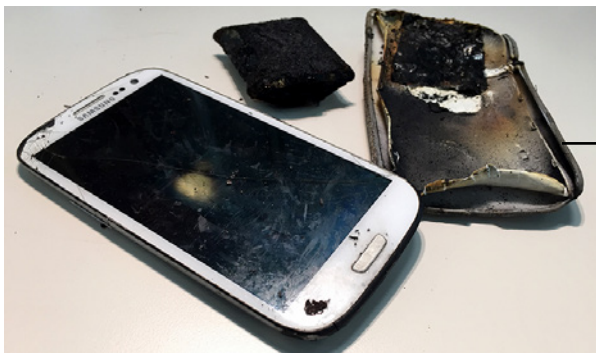
Heldigvis er det teknisk fremgang å spore. – Mange nyere mobiler og ladere stopper å lade når de er fulladet, i motsetning til tidligere, der de stod med spenning konstant, sier Øren.

FEIL BRUK ÅRSAK TIL BOLIGBRANN

Mange vil ha mobilen på soverommet for trygghet. Mange bruker den også som vekkerklokke. – Det er helt i orden, men da bør du lade på dagtid, så batteriet rekker gjennom natta uten lading. Og hvis du absolutt må lade, så ikke ha mobilen i senga, sier Øystein Øren og understreker at apparatene trenger luft. – Ha mobilen på et underlag som ikke kan ta fyr, og plugg ut når du har ladet ferdig, sier han.

I tillegg til faren for tekniske feil på selve produktet, utgjør alle elektriske apparater som kobles til strømmenettet en viss brannfare. – Feil bruk og dårlig vedlikehold av elektriske apparater og ladere er blant de vanligste årsakene til boligbrann, opplyser Øystein Øren i Frende.

Branneksperten anbefaler at du sjekker ledning og lader jevnlig. Misfarget utstyr, varmgang i ledninger og elektriske apparater er et sterkt signal om brannfare. ■



Mobilen eksploderte, og madrassen tok fyr, heldigvis vekket smellet eieren. Skadefoto: Frende Forsikring

Medlemsfordeler

ØSTBY AARSKOG ADVOKATFIRMA AS

En av de mange fordelene ved et medlemskap i Norges Hytteforbund (NHF) er tilgangen til juridisk bistand. NHFs medlemmer er prioriterte kunder hos Østby Aarskog Advokatfirma AS og har inntil en time gratis veiledning. Medlemmer vil få 20 % rabatt på de til enhver tid gjeldende timepriser. Henvendelser skal sendes inn via kontaktskjema på våre nettsider;
<https://hytteforbund.no/kontakt/>

DYRE ØSTBY MAURITZ AARSKOG
ØSTBY AARSKOG ADVOKATFIRMA AS

ØKLAND & CO

En av de mange fordelene ved et medlemskap i Norges Hytteforbund (NHF) er tilgangen til juridisk bistand. NHFs medlemmer er prioriterte kunder hos Økland & CO) og har inntil en time gratis veiledning. Medlemmer vil få 20 % rabatt på de til enhver tid gjeldende timepriser. Henvendelser skal sendes inn via kontaktskjema på våre nettsider;
<https://hytteforbund.no/kontakt/>

Økland

VERSABATT BATTERIPAKKE

Portabel og allsidig batteripakke fra Versabatt. Versabatt gir deg det siste innen batteriteknologi. Dette gir deg en lett, kraftfull, robust løsning for lagring av strøm. Konstruert og produsert i Norge, og testet etter gjeldende sikkerhet og kvalitetsstandarder. For oppdatert informasjon og priser; se <https://versabatt.no/>

VERSABATT

IF TILBYR GRATIS TEKNISK RÅDGIVNING

Norges Hytteforbund har inngått samarbeidsavtale for levering av forsikring av fritidsboliger til våre medlemmer. For nye kunder av IF får du 30 dager gratis hytteforsikring. Det sitter 300 rådgivere fordelt over hele Norge klare til å hjelpe deg med teknisk rådgiving. Ring 21 49 24 00.



FÅ 10 PROSENT RABATT PÅ TAKSTIGER

Har du hatt besøk av feier og fått pålegg om å montere takstige? Fortvil ikke. Som medlem i Norsk Hyttelag får du 10 prosent rabatt på alle stiger til alle typer tak (også torvtak). Om du bestiller sammen med naboen, får dere også 10% rabatt på montering.

STIGER
TIL TAK

INNTIL 25 % RABATT HOS ELFAG

Elfag er Norges største og mest kjente elektrikerkjede med hele 110 medlemsbedrifter over hele landet. Nå får du 10 prosent rabatt på timeprisen (ordinært kr 975,-) og hele 25 % rabatt på materiell.



GAUSDAL LANDHANDLERI

Ditt medlemskap gir en rabattavtale hos oss, så om du registrer deg på nettsiden vår får du rabatt på det du handler automatisk. Gjelder i alle våre byggevarehus. Slik gjør du: Fyll ut skjemaet på www.gaus.no/kunde/ Legg inn klubben du tilhører i feltet «forening», og vi legger inn hyggelige rabatter på ditt kundennummer.



INTIN AS TILBYR SMARTE HYTTELØSNINGER

Norges Hytteforbund har inngått en nasjonal samarbeidsavtale med INTIN AS.

Avtalen sikrer hytteeiere enkle og trygge smartløsninger for effektiv strømstyring og -sparing, samt gir medlemmene økt kunnskap og innsikt om smarthusteknologi.



Besøk Langedrag Naturpark og få halv pris på alle barnebillett. Tilbudet gjelder hele året unntatt juli.



Som medlem får du 20 % rabatt på:
• bobkjøring sommer og vinter
• kjelkekjøring
• inngang hoppåren



Ellevill bademoro for hele familien. Hos Tropicana på Gol får du nå hele 50 % rabatt for både store og små!

HAELAND  GLASSVERK

20 % i fabrikkutsalget
20 % hos Mester Pizzeria

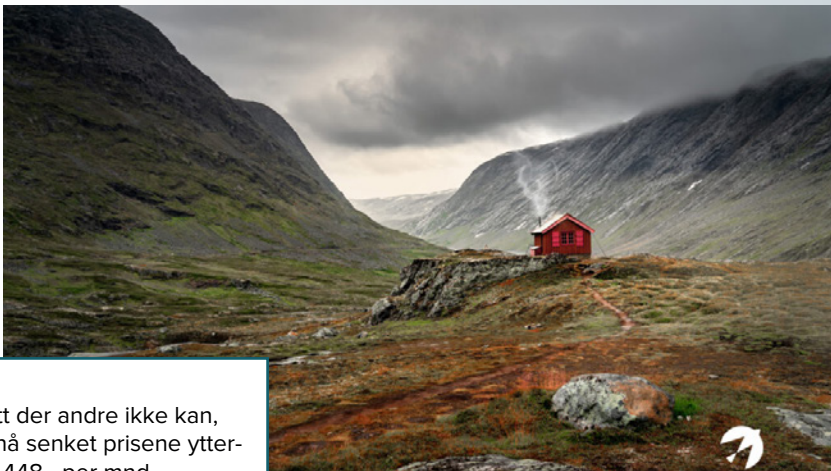
Nye medlemsfordeler

BEHOV FOR INTERNETT PÅ HYTTA?

Norges Hytteforbund og Brdy AS har inngått en samarbeidsavtale! Dette gir NHF sine medlemmer muligheten til å tegne en gunstig avtale for internett på hytta eller hjemme. Er du medlem i NHF og ikke er fornøyd kvaliteten på nettet du har på hytta? Ta en titt på Brdy sine løsninger som garanterer stabilt og godt nett!

Hva tilbyr Brdy til hyttekundene sine

Selv om vi er eksperter på å tilby internett der andre ikke kan, synes vi at pris er like viktig. Derfor har vi nå senket prisene ytterligere. Nå får du «hyttepakker» helt ned i 448,- per mnd.



SAMARBEIDSAVTALE MED ELFAG

Som medlem av Norges Hytteforbund vil du få tilgang til spesialpris på tjenester som EL-sjekken, rabatt på elektromateriell og en gunstigere timepris på ditt elektrikerarbeid.

Elektrikerkjeden Elfag har medlemsbedrifter over store deler av landet. Når du kontakter din lokale Elfager, treffer du elektrikere som er opptatt av å finne de beste løsningene for deg, enten du trenger hjelp til små oppdrag, eller større oppussingsprosjekter.

SAMARBEIDSAVTALE MED FRAMSPORT

Norges Hytteforbund inngår samarbeidsavtale med Framsport. Hoka er kanskje mest kjent for løpesko men har også meget gode fjellsko. Som medlem av Norges Hytteforbund vil du nå få 20 %* avslag på sko fra Hoka. (Gjelder kun nettsalg. Har du ikke mottatt koden på ditt siste nyhetsbrev kan du ta kontakt med oss.)



Kryssord

Rett svar premieres med flaxlodd til tre vinnere.

*Litt hjemmetrim
på nest siste side...*

Foto: Federico Giampieri / Unsplash.com



				PRIS FOR EN TJENESTE ER DET	↘	DAL- SIDE	ILD- STEDER	↘	ROPER- TALL 50 ELV I DOTUN- HEIMEN	
				BIL					ØKS	↖
				PÅ- SKUDD						
				↳						
				ROMER- TALL 5		KUL- TUR- PLANTE				
				BRUKES I GEVÆR					TRE- SORT	
				LEVE	↳	KJÆR- LIGHETS- GUD				
						FISK				
INSEKT- LARVE	↓			ATOLL SVEVE I LUFTEN	↘	DIE, PATTE		SKAPE FOR- LIK	RYDDE TYSK BY	
STEM- ME- SVIKT	↓	RYKE	VAR PÅ HELLERUD- SLETTA							BILKØ- TEGN ØSTER- RIKE
↳			JAPANSK SKUESPILL						↘	↘
						NELLIK- PLANTE	SEIKO- KLOKKE			
BYGGE- VARE- BEDRIFT						PRO- GRAM- MERISK- SPRÅK		ARBEIDS- GIVER- ORG.		PREPO- SISJON
TØNNE								KJÆR- LIGHETS- HÅLTID		
↳			LEGE (FORK.)			ØKO- LOGI- ORG.				ROMER- TALL 500
			FØDD OPP							
ØR- STED		ETTER- KON- NEREN								SCARM
↳		RUGGE				SVARTE				
		DRIKK				REISE		FOR- TRINN	PRÆFIKS (IKKE)	
		↳							TRAKT	
	↓			PREPO- SISJON	ANSLO, BEREGNET SAUE- LYD		↳			
ROMER- TALL 1000		FØRBUD, NEKT				MÅLE- ENHET				ELV (DANSK)
↓		↳								↑
		→								

Kryssordforfatter: Rolf Bangsøid

Svarfrist: 15. juli og sendes inn slik:

E-post: norges@hytteforbund.no | **Post:** Norges Hytteforbund, Postboks 603, 1704 Sarpsborg



Samme
medlemsfordeler
som før

Norsk Hyttelag og Norges Hytteforbund slår seg sammen.

– Sammen blir vi enda sterkere
og skal jobbe for alle hytteiere i Norge,
sier fra venstre Trond G. Hagen
og Audun Bringsvor.



#norgeshytteforbund



facebook.com/
NorgesHytteforbund