

Hytteeeieren

ÅRGANG 54 | NR. 1/2026

Skal det fortsatt være
gratis å gå på ski?

side 14

Reparasjon av råteskader
på tømmerhytta

side 16

Nytt verdsettelsessystem kan gi
skattesjokk
for hytteeiere

side 28

Advokatfirmaet Økland & Co AS 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



Trond G. Hagen,
Styreleder

Hvem skal eie norske hytter?

Det selges flere fritidsboliger enn noen gang, samtidig som byggeaktiviteten for hytter er det laveste på mer enn 20 år.

Flere og flere selger fritidsboligene sine – aldri har salgsraten vært høyere. Finn.no rapporterer om over 6 000 salgsannonser hver uke. Norske pensjonister og hytteeiere selger til svake priser, mens utlendinger kjøper norske hytter som aldri før. En svak kronekurs gjør norske hytter stadig billigere for utenlandske kjøpere.

Samtidig reises spørsmålet om norske myndigheter i praksis har tilstrekkelige verktøy til å sikre at utenlandske eiere av norske fritidsboliger betaler skatt på utleieinntekter og formue på lik linje med norske eiere. Formueskatt er forbeholdt et fåtall land, og det er en teknisk og praktisk utfordring å håndheve dette overfor eiere bosatt i utlandet. Det bør ikke være slik at utenlandsk eierskap til norske hytter i praksis gir skattemessige fordeler fremfor norsk eierskap.

Årsaken til salgspresset er enkel: det er blitt for kostbart å eie hytte. Høyere skatter, gebyrer og avgifter presser hytteeierne. Nå planlegger regjeringen å skru til skatteskruen ytterligere. Ifølge Eiendom Norge kan skatteøkningen bli opp mot 35 000 kr årlig for den enkelte hytteeier. Norges Hytteforbund har derfor bedt finansministeren om et møte for å legge frem konsekvensene for norsk hytteliv dersom modellen gjennomføres som planlagt.

Men regjeringen er ikke alene. Landets kommuner bidrar gjerne med sitt. Alle kommunale gebyrer skal være basert på selvkost – den enkelte hytteeier skal ikke betale mer enn det faktisk koster å levere tjenesten. Et skrekkeeksempel er Hjørtedal kommune, som forskjellsbehandler hytteeiere grovt på vann- og avløpsgebyrer, og som vurderer tvungen tilkobling for nærmere 300 lavstandardhytter. Loven åpner kun for slik tilkobling av helse- og miljøhensyn – ikke økonomiske. Slik vi forstår det, jobber Hjørtedal kommune med å unngå teknisk konkurs.

Ingen er tjent med at norske hytteeiere presses ut av fritidsboligene sine. Konsekvensen kan bli at norske hytter i stadig større grad havner på utenlandske hender.

Vi må bli flinkere til å klage på kommunale vedtak og avgjørelser som angår oss. Norges Hytteforbund kan kun rette opp skjevheter og forskjellsbehandling dersom vi blir holdt informert. Si fra – det nytter!

Vi ønsker alle hytteeiere en god påske – og håper dere kan nyte den i visshet om at kampen for norsk hytteliv pågår for fullt.

Med hilsen Trond G Hagen, styreleder



Norges
Hytteforbund

Hytteeieren

Redaktør: Erik Helli

Ansv. red.: Trond G. Hagen

Utgiver: Norges Hytteforbund

Org.nr: 975 9968 59

Sekretariat: Postboks 603,

1704 Sarpsborg

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

Trykk: Edda Presse AS

Medlemskontingent

Personlig medlem: kr 525,-

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. 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 medlems-

bladets innhold til andre publikasjoner,

derav også digital viderefremidling.

Bruk av bladets innhold må på forhånd

avtales med ansvarlig redaktør.

Annonsering

Halvside: 210 mm x 135 mm, kr 7500

Helside: 210 mm x 280 mm, utfallende
+ 3 mm

Pris helside inkl. banner på nettsiden i
90 dager, kr 15 000

Bannerannonse på nett inkludert:

600x800px (synlig i tre mnd, gjelder
ved bestilling hel side)

Digital annonse: 1024x700px

For annonsering:

erik.helli@hytteforbund.no



Foto: istockphoto.com

I denne utgaven

Ny masterplan for Sjusjøen	6
JUSS: Festeavgift.....	10
HYTTEPRATEN: Løypekjøring – vil det fortsatt være frivillig å betale?	14
Reperasjon av råteskader på tømmerhytte	16
Lading av elbil i ferien.....	20
JUSS: Reelle kontra personlige rettigheter	24
JUSS: Feil og mangler ved hytte	26
Skattesjokk truer hytteiere	28
Kryssord	31





Norges hyttedestinasjoner – hva skjer der du har hytta?

Norge har hundretusenvise av hytter spredt over fjell, dal og kyst. Bak hver destinasjon ligger det planer, prosjekter og prosesser som påvirker hverdagen til hytteeierne – enten det handler om nye reguleringsplaner, utbygging av infrastruktur eller utvikling av lokale tilbud. I Hytteeieren setter vi nå søkelyset på noen av de mest

populære hytteregionene for å gi deg et innblikk i hva som rører seg akkurat der du har din fritidseiendom.

Har du tips til redaksjonen om din destinasjon? Vi vil gjerne høre fra deg! Send tips til erik.helli@hytteforbund.no

Ringsaker kommune med

Ny masterplan for Sjusjøen

For kort tid siden var Sjusjøen arena for EM i skiskyting. Flere hundre kommende skiskyttere deltok. Samtidig benyttet Ringsaker kommune anledningen til å legge fram arbeidet med nye masterplanen, som de har jobbet med siden januar 2025. 30. januar ble en ny langsiktig plan for videreutvikling av destinasjon Sjusjøen presentert.

Tekst og foto: Erik Helli, redaktør Norges Hytteforbund

Til stede var representanter for lokale næringsliv, leder for destinasjonsutvikling på Sjusjøen, lokale velforeninger, hytteeiere, kommunen med ordfører i spissen og andre

med tilknytting til regionen. Jeg holdt nesten på å glemme representanter for grunneiere, som selvsagt var til stede, nemlig representert ved Ringsaker Almanning, Brøttum

Almanning og Pihl AS, alt i alt rundt 80 personer med stort og smått.

Det er sprik i meningene når kommunen nå har åpnet for bygging av ytterligere 2750 nye fritidsbo-



liger. Det kommer i tillegg til 7232 fritidsboliger som allerede er bygget. Tall (2025 tall) er hentet fra Statistisk sentralbyrå.

Ambisjonen er krystallklar; næringsliv og kommune ønsker å tilrettelegge og bygge en komplett reiselivsdestinasjon. For å lykkes trengs såkalte varme senger, i form av hoteller og flere utleieenheter. Det trengs bakerier, noen ønsker vinmonopol. Vi er overrasket over at vi ikke hører mer om utbygging av infrastruktur, -herunder bedre stamveier og for ikke å glemme parkeringsplasser. Det bør jo på plass.

Retter vi et øyeblikk blikket mot

de store regionene i Mellom-Europa som inkluderer Frankrike, Italia, Sveits, Østerrike og Tyskland kan det bli krevende, men ikke umulig. I en omkrets av 100 mil bor der 100 millioner mennesker, så det er litt å ta av. En liten saksopplysning på tampen i denne sammenhengendet er sommerstid alpine har det som travlest. Det er nok den våte drømmen her også.

Så tilbake til Sjusjøen. Ringsaker kommune har gjort en god jobb når de har invitert dagens brukere av Ringsakerfjellet til å komme med sine betraktninger rundt dette tema. Når utvikling skal diskuteres er det

Ringsaker

Fylke: Innlandet
(fra 01.01.2020, tidligere Hedmark)

Innbyggertall:
35 911 (2025)

Landareal: 1123 km²

Høyeste fjell: Tua (1091 moh.)

Hytter: 7232

Nye godkjenninger: 2750





Sjusjøen er kjent over hele Europa for å være snøsikkert og for sine perfekte 350 km med godt preparerte skispor.

som ellers i Norge gjerne de eldste som er mest negative. De fleste vil ha det som det har vært i fortsettelsen også.

Så hva skjedde på møtet 30. januar?

I hovedtrekk er planen og ikke minst ønsket, å skape en helårsdestinasjon og det er særlig i sommerhalvåret man ønsker mer fart. Det var alle enige om. Sjusjøen har definitivt en fordel av fortsatt ha stabile snøforhold, så vintersesongen har man ganske god kontroll på.

På vintertid viser statistikken at nærmere 50 % av utleieobjektene

var besatt av utlendinger, særlig dansker, tyskere og hollendere. Det ble diskutert ulike innfallsvinkler, hvorpå man mente det var et stort ubenyttet potensial ved å tilrettelegge for bedre sykkel- turstier og ikke minst flere og bedre serveringssteder. Det er ikke vanskelig å være enig i.

Varmerenger er et tilbakevendende problem som mange destinasjoner har utfordring med. Slik er det også på Sjusjøen. Rustad Hotell er eneste gjenværende hotell i drift i Ringsakerfjellet og vil på ingen måte kunne huse den trafikken som er ønskelig.

For å kunne kalle seg en helårsdestinasjon må man lokke til seg flere

ferierende og da må det bygges flere nye hoteller og/eller leiligheter for utleie. Kanskje må vurdering bli at de 2750 fritidsboliger som er godkjent bør konverteres til varmerenger. I skrivende stund er det kun Brøttum Almenning som har varmerenger på tegnebrettet. Dermed vil dette bli en lang pasning og vil ta tiår å få på plass. Det kan virke som at grunneiere ikke i tilstrekkelig grad er samstemte, noe som nok hadde vært en stor fordel når en ny destinasjon skal utvikles. Hver enkelt grunneier legger fram sine spesifikke planer, og her savner vi at det planlegges i et tettere samarbeid.



Utleie

De aller fleste hytter på Sjusjøen og Ringsakerfjellet er familieeiet, og kultur for utleie er i stor grad fraværende. Det ble sagt at hyttene har en bruksfrekvens på 60 dager i året. Uten bruksendring fra fritidsbolig til primær/sekundærbolig er grensen 182 dager, altså halve året. Med 60 dagers bruk benytter hytteiere kun 33 % av tillatt botid. Regner vi helgebruk isolert til svarer 60 dager rundt 30 helger – det vil si hyttebruk nesten 3 av 5 helger gjennom året. For folk i vanlig arbeid er dette høy bruksfrekvens, så kanskje er ikke potensialet så stort som man vil ha det til.

Skal den ambisiøse planen lykkes må dugnaden løftes opp på et langt høyere nivå.

Utfordringer med utbygging og forsterke infrastruktur er et tema som vi altså kunne savne ble diskutert. Særlig når vi vet at Ringsaker kommune i to omganger med tidsintervall på ti år har vært uenig med grunneiere om hvem som skal betale infrastruktur, noe som resulterte i totalt byggestopp i to omganger. Legger vi på utfordringer med forurensing av vassdrag og sjøer i fjellet kan dette virke som en ganske omfattende prosess. Da har vi ikke snakket om restriksjoner som Statsforvalter har gjort langs hele Rondane-massivet for å ivareta villreinstammen, blant annet kortere åpningstid på Birkebeinervegen til Østerdalen.

Konklusjon

Masterplanen tegner en ambisiøs fremtid for Sjusjøen, men veien dit

kan bli krevende. Sikkert er det at uten en viss grad av utvikling har man sakte, men sikkert startet en avviking. Nå ligger ballen hos de impliserte partene. De står overfor et solid stykke arbeid med infrastruktur, miljøhensyn og finansiering. Historikken viser at samarbeid mellom kommune og grunneiere ikke alltid har vært like enkelt. Mye er usikkert, og sikkert er det at vi sjelden lærer av egne feil. De gjentas.

Det blir spennende å se hva de klarer å få til. Skal visjonen om en helårsdestinasjon realiseres, må alle parter være innstilt på langsiktig felles satsing - det kreves økonomisk rå muskelkraft, grundig planlegging og ikke minst vilje til å trekke i samme retning over tid. ■



Sjusjøen har flere aktive velforeninger som nedlegger en solid dugnadsinnsats, men det vil neppe være tilstrekkelig for møte et nytt marked.

Festeavgift

Mange hytter i Norge står på festa tomt. Det betyr at bortfester eier tomte mens fester eier hytta. Dette leder ofte til spørsmål om hvordan fester og bortfester skal forholde seg til hverandre.

Mange hytteeiere opplever at bortfester oppjusterer festeavgiften. Hvis du som fester opplever slik oppjustering og er usikker på om dette er riktig, er det vår klare oppfordring:



Senioradvokat
Marte Risøy
ØKLAND & CO AS

Ikke betal, still spørsmål og be om begrunnelse.

Om tomtefeste

Det finnes en rekke festetomter i Norge i dag. Tomtefeste er et alternativ til salg av tomt. Bortfester skaffer seg stabile inntekter i form av festeavgift og fester slipper å betale full kjøpesum for tomte.

Festekontrakten danner grunnlaget og betingelsene for festeforholdet. Prinsippet om avtalefrihet gjelder for festekontrakter som for alle andre avtaler. Lurer du på hvilke rettigheter du har, må du altså først og fremst sjekke hva som står i festekontrakten din.

Det er vanlig at festeavtalen inneholder bestemmelser om festeformålet, festeavgiften og godkjenning av overføring. Mange festeavtaler er av eldre dato og har lang eller ubegrenset varighet. Festeavtaler går ofte i arv gjennom generasjoner. Dette kan føre til at betingelsene i festeavtalen fremstår som utdatert, særlig på grunn av endringer i kroneverdien. Bestemmelsene i tomtefesteloven skal motvirke at betingelsene for festeforholdet blir urimelige med tiden.

Utgangspunkt om festeavgiften

Dagens tema er festeavgiften. Festeavgiften vil som regel fremgå av festekontrakten. Særlig for eldre kontrakter kan avgiften etter en gitt tid fremstå urimelig lav for bortfester. Spørsmålet er da hvilke muligheter bortfester har for å oppjustere avgiften.

Hovedregelen er at festeavgiften





Det står mange tusen hytter på festet grunn. Fornyelse av festekontrakter skaper ofte uenigheter. Foto: Istockphoto.com

bare kan justeres i henhold til konsumprisindeksen, jf. tomtefesteloven § 15 første ledd. Har partene «*tvil-laust avtalt at festeavgiften skal stå uendra, eller har dei avtalt ei lågare regulering*» enn endring i henhold til KPI, er det likevel dette som gjelder, jf. tomtefesteloven § 15 første ledd siste setning.

Unntak: Bortfesters mulighet til oppjustering

Det finnes i all hovedsak to aktuelle unntak fra hovedregelen om at festeavgiften bare kan justeres i henhold til konsumprisindeksen:

Alternativ 1:

Når festeforholdet utløper og festetomta ikke blir innløst, «*lauper*

festet vidare på same vilkår som før, likevel slik at bortfestaren kan krevje regulering etter § 15 fjerde ledd», jf. tomtefesteloven § 33.

Den eneste endringen bortfester kan kreve ved endt festetid er altså oppjustering av festeavgiften. Denne endringen må i så tilfellet gjøres med grunnlag i regelen i § 15 fjerde ledd.

Bortfester har etter § 15 fjerde ledd ►►

Om Økland

Advokatfirmaet Økland & Co AS er Norges Hytteforbund sin samarbeidspartner.

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

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.

rett til å øke festeavgiften slik at den svarer til 2 % av tomteverdien. Det er særlig denne prosentangivelsen som skiller de to unntakene fra hverandre. Oppjusteres festeavgiften med grunnlag i endringsloven, er ikke bortfester bundet av 2 %-begrensningen.

Merk at det er 2 % av råtomtverdien som er relevant. Ved verdifastsettingen skal man altså se bort fra alt det som er tilført tomte av bygninger og opparbeidelse generelt. Man skal også legge til grunn at det ikke er lov å utvikle tomte mer enn det som er tillatt i dag.

Vi opplever at uenigheten som ofte oppstår når bortfester ønsker å oppjustere festeavgiften med grunnlag i dette alternativet, knytter seg til fastsettelsen av råtomtverdien. Ofte

innhenter bortfester og fester hver sin taksmann som fastsetter hver sin råtomtverdi, hvor bortfesteres takst er vesentlig høyere enn festeres.

Alternativ 2:

Bortfester har også fått en mer generell adgang til å oppjustere festeavgiften etter 2002 i endringslov til tomtefesteloven. Regelen

sier enkelt sagt at bortfester har anledning til å foreta en oppjustering av festeavgiften i henhold til festekontrakten én gang etter 2002, såfremt denne oppjusteringen anses «tvilløst» avtalt mellom partene. Forutsetningen for å bruke regelen er at det er første gang bortfester oppjusterer festeavgiften etter denne regelen.



Reglene om tomtefeste er innfløkte og kompliserte.
Foto: Istockphoto.com



Etter endringsloven punkt 5 b) kan bortfesteren kreve avgiften «regulert i samsvar med det som tvilløst er avtalt». Oppsummert ligger det følgende i «tvilløst»-vilkåret, jf. rettspraksis:

1. Det må i festekontrakten tvilløst være avtalt en annen type regulering enn KPI-regulering, og
2. Det må i festekontrakten være

Råd:

Mottar du krav fra bortfester om at festeavgiften skal oppjusteres, må du først og fremst sjekke om dette er riktig. Har ikke bortfester gitt et faktisk og rettslig grunnlag for oppjusteringskravet, starter du med å be om at bortfester redegjør for dette.

Du må også få klarhet i at beløpet er riktig. Det er **opp til bortfester å dokumentere** hva som er riktig råtomtverdi, og hvordan den nye, oppjusterte festeavgiften er beregnet.

Ikke betal den oppjusterte avgiften uten å være sikker på at dette er riktig. Betaler du, gir du inntrykk av at du er enig i oppjusteringen. Da er det svært vanskelig å overprøve lovligheten av oppjusteringen i ettertid. Har du betalt et krav du er uenig i, starter du i kraftig motbakke dersom du senere skal forsøke å imøtegå kravet.

Bortfester er **avskåret fra å drive inn kravet via inkasso** dersom du bestrider kravet.

Risikoen ved å ikke betale er at det løper **forsinkelsesrente på kravet**, samt at bortfester kan ta rettslige skritt. Forsinkelsesrentene er beskjedne fordi det relativt sett er tale om lave beløp. Rettslig prosess tar tid, og det er alltid mulig å forsøke å finne minnelige løsninger, også etter at slike skritt er tatt. Har du imidlertid betalt, er det på sett og vis ingen vei tilbake.

tvilløst hvordan reguleringsmekanismen som står der, er ment å forstås.

Det må med andre ord ikke være noen rimelig tvil om hvilke prinsipper det skal reguleres etter i kontrakten.

Maksimumsbeløp

Etter begge oppjusteringsalternativene gjelder det regler om maksimumsbeløp. For alternativ 2 gjelder imidlertid bare begrensningen om maksimumsbeløp dersom avtalen er inngått 26. mai 1983 eller før.

Gjelder regelen om maksimumsbeløp, er den lik for de to oppjusteringsreglene.

Etter maksimumsbegrensningen kan festeavgiften aldri oppjusteres til mer enn kr 9 000 indeksregulert fra 1. januar 2002 per dekar. Beløpet

gjelder også der tomta er mindre enn ett dekar. Per desember 2025 (siste tilgjengelige indeks) utgjør dette kr 16 050.

Avslutning

Reglene om tomtefeste er innfløkte og kompliserte. Dette skyldes blant annet at det gjelder ulike regler for festeavtaler av eldre og nyere dato. De fleste festeavtaler er inngått før ikrafttredelse av dagens tomtefestelov i 2002. Selv om hovedregelen er at tomtefesteloven også gjelder for eldre festeavtaler, fins det en rekke unntak fra dette.

Denne artikkelen er derfor begrenset til å gi en overordnet fremstilling av reglene om oppjustering av festeavgiften. Det finnes mange nyanser og unntak. ■



Per Skinmo
og Johannes
Haukåssveen.

Det er kostbare maskiner
det her er snakk om.



Hyttepraten snakker om

løypekjøring – vil det fortsatt

I denne episoden av Hyttepraten har vi besøk av Johannes Haukåssveen, en av Norges mest erfarne løypekjørere. Johannes har kjørt skiløyper på Sjusjøen siden 2006 og er i dag løypeansvarlig for hele 350 kilometer med preparerte løyper – alt tilrettelagt for både klassisk og skøyting.

Av: Erik Helli, Norges Hytteforbund

Vi går tilbake til 1983 da den første løypemaskinen kom til Sjusjøen, og får høre om hvordan langrennssporten har utviklet seg siden den gang. Da Birkebeinerrennet var på sitt største, var det over 16.000 deltakere – tall som sier noe om langrennsinteressen i Norge.

Men er den klassiske stilen i ferd med å forsvinne? Johannes deler sine

observasjoner om at vi snart ikke ser unge på 10–12 år som går klassisk, og vi stiller det store spørsmålet: Har vi klassiske løyper om 30–40 år? På enkelte arenaer i Tyskland er det innført restriksjoner for klassisk langrenn, hvor det er satt av bare én dag til klassisk trening. De andre dagene er det skøyting som gjelder.

Vi får også et fascinerende

innblikk i håndverket bak gode skiløyper. Visste du at det finnes 128 forskjellige snøkrystaller, og at det er disse som avgjør hvilke type spor som skal settes? Johannes forklarer hvordan planleggingen foregår og hvorfor 10-15 centimeter kram snø gir det aller beste underlaget for grunnprepareringen.

På Ringsakerfjellet med sine



være frivillig å betale?

mange ulike hyttefelt er det viktig at alle skal ha samme gode service, og vi diskuterer også økonomien bak løypekjøringen. Enkelte anlegg med kunstsno krever allerede betaling – kan dette bli virkelighet også for løyper basert på natursno? Vi får også høre hva Johannes mener om den nye appen Sporet som i år er lansert i regi av Skiforeningen.

Tallene er imponerende: Enkelte dager kan det være rundt 2000 løypemaskiner i sving rundt omkring i Norge som ivaretar rundt 45.000 km med løyper.

Er du opptatt av langrennsportens fremtid og hva som skal til for å opprettholde gode skiløyper i årene som kommer? Da bør du høre denne episoden av Hyttepraten. ■



Du kan høre opptaket i vår podcast. Søk opp Hyttepraten på Spotify eller Applepodcast.



A person wearing a dark jacket, a blue beanie, and safety goggles is using a chainsaw to cut a wooden beam. The scene is outdoors, likely at a construction or repair site for a wooden cabin. There are stacks of wood and other construction materials in the background.

Her blir stokken margs-
prengt. Det skal forhindre
at stokken sprekker og
dryppkant skjæres samtidig.
Her er motorsag et godt
hjelpemiddel.

Reparasjon av råteskader på tømmerhytte

Slik fikk vi gjort jobben selv – til en brøkdel av håndverksprisen

Sommeren 2025 ble det ved ren tilfældighet oppdaget råte i en stokk på sørveggen av hytta vår – en hytte vi holder godt vedlike og er svært glad i.

Test og foto: Erik Helli

Det viste seg å være starten på en reparasjonsprosess som krevde både planlegging, grundig faglig veiledning og ikke minst vilje til å ta i et tak selv.

Denne artikkelen beskriver hva vi gjorde, hvordan vi gjorde det, og ikke minst: hva det kostet oss i materialer kontra hva det ville kostet å leie inn fagfolk.

Hytta – bakgrunn og byggemetode

Hytta ble laftet opp på et lokalt bruk langs Mjøsa og montert på Innlandet i 2001. Tømmeret er norsk, og konstruksjonen kombinerer to byggemåter: deler av hytta er satt opp i 6 toms tømmer, mens resten er bygget i stavlaft med 8 toms tømmer. Hver eneste stokk er høvlet og tilpasset med håndkraft – dette er manuelt arbeid i ordets rette forstand.

Første overflatebehandling ble gjort med milebrent tjære fra et gårdsbruk i Målselv, produsert på tradisjonelt vis. Siden har vi brukt tjære fra Espegaard, som har fabrikk i Hallingdal. Sørveggene behandles hvert 2–3 år, alltid etter løvfall og før første snøfall.

Oppdagelsen – og en grundig befaring

Da vi oppdaget råten, kontaktet vi raskt en kyndig og erfaren lafter for befaring. Han foretok en grundig inspeksjon av hele hytta og avdekket råteskader i totalt to stokker – deriblant sylstokken (bunnstokken) ved inngangspartiet.

Sylstokken var den mest overraskende skaden. Hytta har 65 cm takutstikk over sørveggen, og sylstokken

er del av en kald svalgang som aldri er oppvarmet. Mye av råteproblemerne i moderne tømmerhytter tilskrives nettopp konstant oppvarming kombinert med malte innvendige flater – noe som ikke var tilfellet her.

Vi nevner også at vi i 2022 satte vi inn nye vinduer fra Natre og vi benyttet dyttestrimmel fra Glava. Metoden er etter hva vi forstår om-diskutert, og vi kan ikke utelukke at dette kan ha hatt en viss betydning – selv om det ikke er noen sikre bevis for årsakssammenheng.

Valget om å gjøre jobben selv

Etter å ha innhentet priser på arbeidet ble det raskt klart at profesjonell rehabilitering ville bli kostbar. Et grovt anslag tilsa rundt 200 arbeidstimer – kanskje mer, avhengig av hva som dukket opp av skjulte skader. Vi har full forståelse for at slike jobber er vanskelige å stipulere, men prisen ble i overkant av hva vi kunne avse.

Etter grundig å ha lest oss opp, videogjennomgang og samtaler med fagfolk bestemte jeg meg for å undersøke muligheten for å ta ansvar for reparasjonen selv. Jeg kontaktet lafteren som opprinnelig satte opp hytta, og etter en ny befaring sa han seg villig til å hjelpe. Det ble et verdifullt samarbeid.

To råteskader på sørveggen

Begge skadene befant seg på sørveggen. Den ene var mellom vindu og terrasstedør – en avgrenset skade. Den andre var i sylstokken ved inngangspartiet – og viste seg å bli den mest krevende delen av jobben.



1

Her er vi igang med å fjerne råten på stokken mellom vindu og dør.



2

Her har vi erstattet den råtne delen med en frisk stokk.



3

Her har vi i gang med å kartlegge skaden på sylstokken.



4

Det er avgjørende å utvise aktsomhet og sørge for at jekken ikke kan gli.



5

Vi begynner å nærme oss montering.



6

Dette er et godt emne og man kan tydelig se utmalmning.

Skade 1: Stokk mellom vindu og dør

Jeg startet med å fjerne all råte på stokken ved verandadøren. Det er ingen hyggelig oppgave å ta fatt på slike skader på en hytte familien har knyttet sterke bånd til – men jobben måtte gjøres.

Med nykjøpt elektrisk bajonettsag og stemjern gikk jeg løs. Heldigvis var skaden oppdaget relativt tidlig, og kun én tredjedel av stokken var angrepet. Vi var likevel usikre på tilstanden til endeveden rundt resten av døren, og valgte å sage ut 40 mm på begge sider, helt inn til beitskia. Hullet ble tettet med en tilpasset stender.

Til isolering brukte vi nå laftevatt av lin på rull, og vi tapet med Tyvek. Bruken av tape er også omdiskutert: kommer vann inn bak tapen – enten ved at det går hull eller at tapen løsner – kan det bli liggende fuktighet. Det er ikke ideelt, og her finnes det ulike meninger om beste løsning.

Halvsåling av delvis angrepet stokk

For å reparere stokken som kun delvis var angrepet halvt, brukte vi teknikken halvsåling. Vi tilpasset en 2×8 toms planke nøy og sørget for at den satt stramt. Den ble satt på plass med gummihammer, forboret skrått nedenfra og opp (slik at vann kan renne ut), skrudde fast og plugget til slutt med treplugger. Resultatet ble godt.

Skade 2: Sylstokken – den store utfordringen

Reparasjonen av sylstokken ved inngangspartiet ble langt mer tidkrevende. Vi begynte forsiktig for å kartlegge omfanget, og som vi hadde fryktet var deler av stokken så hardt angrepet at vi valgte å skjote inn ny stokk i ca. 2 meters lengde.

Veggene på begge sider ble demontert og vinduene tatt ut. For å frigjøre de to store stolpene på hver side av inngangen måtte vi jekke opp konstruksjonen. Vi var usikre på hvor mye stavlaftdelen tålte å

løftes, men vår 20 tonns jekk var godt dimensjonert – og én støtte mellom stolpene viste seg å være tilstrekkelig.

Viktig: Ta deg god tid og sørg for at jekken og støtten er nøyaktig i vater. Her er det store krefter i sving – dette må gjøres skikkelig for å unngå ulykker.

Vi skar ut det nødvendige partiet med skråkutt i begge ender. Den nye stokken, håndplukket fra sagbruket i beste kvalitet, ble margsprengt, det ble skåret inn dryppkant, og den ble kantet med elektrisk høvel for riktig tilpasning til de eksisterende stokkene.

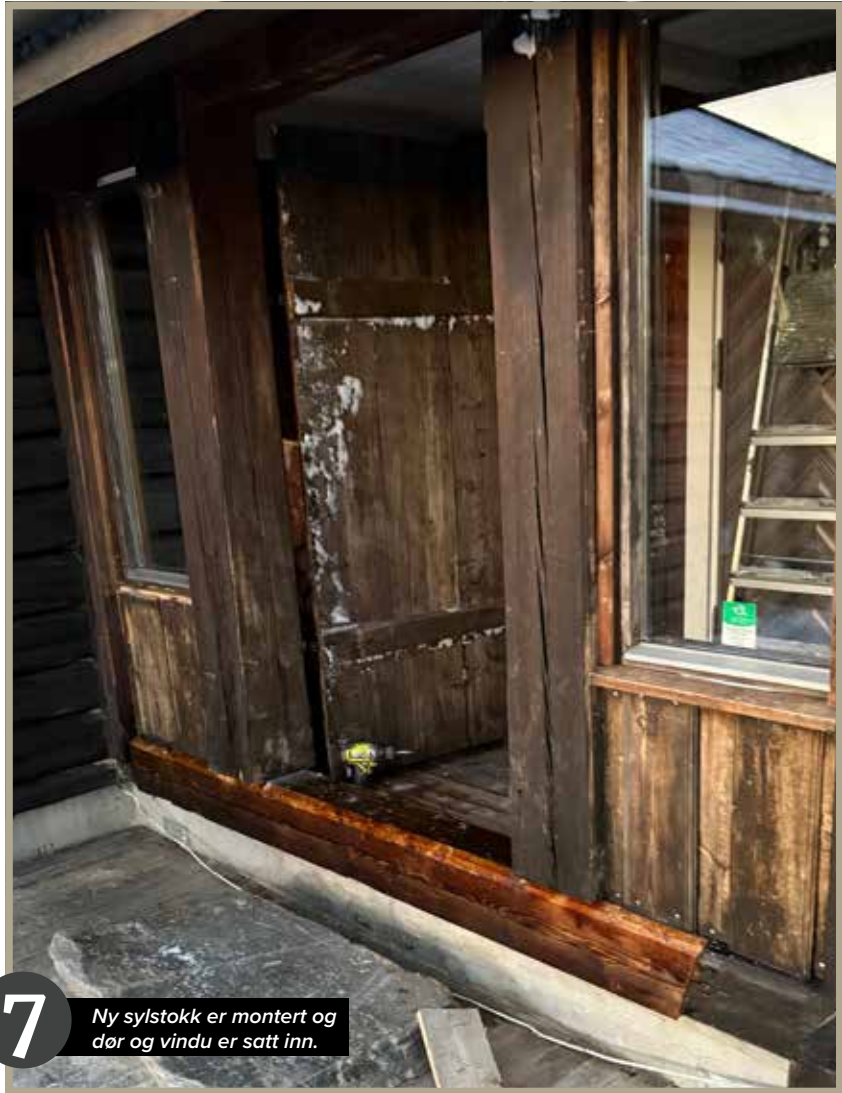
Erfaringer og råd

Selv er jeg langt unna en erfaren håndverker, men jeg gledet meg faktisk til å ta fatt på denne jobben – og jeg kjente allerede på en viss mestringsfølelse da vi kom i gang. Høsten hadde kommet og de første snøfallene med den, men vi gikk på med friskt mot.

De viktigste erfaringene jeg sitter igjen med:

- Oppdager du råte tidlig, er skadeomfanget gjerne begrenset – og jobben overkommelig.
- Faglig hjelp er uvurderlig. Å ha en erfaren lafter med seg gjorde hele forskjellen.
- Bruk god tid på løfting og jekking. Her er det store krefter i sving, og sikkerhet må prioriteres.
- Valg av tetningsmaterialer og metode bør vurderes nøye – det finnes ulike meninger om hva som er best, så her må du selv vurdere.
- Dokumenter arbeidet underveis med bilder. Det gjør det enklere å beskrive skadene og arbeidet i etterkant.

Er du i tvil om du har de nødvendige ferdighetene, er det alltid klokt å involvere fagfolk – i hvert fall for de mer krevende delene av jobben. Men med riktig støtte og god planlegging er mye mulig å gjøre selv. ■



7

Ny sylstokk er montert og dør og vindu er satt inn.

Verktøy brukt

- Liten motorsag
- Elektrisk bajonettsag
- Jekk (20 tonn)
- Stemjern
- Krittspor
- Elektrisk høvel
- Hammer og gummihammer
- Drill

Materialkostnader

- Totale materialkostnader: kr 1.680

Til sammenligning ble den estimerte håndverksprisen grovt anslått til rundt 200 arbeidstimer. Ved å gjøre jobben selv – med god faglig støtte – kom vi unna til en brøkdel av kostnaden.

Ikke alle hytter har ladeboks:

Dette må du sjekke før påsketuren

Påskan er hyttetid for mange, og stadig flere kjører elbil til fjells. Men det er ikke alle hytter som har ladeløsninger på plass ennå. Enten du skal leie, låne eller dra til din egen hytte, lønner det seg å planlegge lading av elbilen på forhånd.

Tekst: NAF

– Det er ikke sikkert det bare er å plugge bilen til lading, selv på din egen hytte. Og leier eller låner du hytte, må du sjekke lademulighetene med hytteeieren, sier Nils Sødal, senior kommunikasjonsrådgiver i NAF.

Det aller beste er om det er installert en ladeboks på hytta du har leid eller lånt til påskehøytiden. Da er det ingenting å bekymre seg for.

Du kan også lade i en vanlig stikkontakt, men da er det viktig

å sjekke med hytteeier først og ta noen forholdsregler. Hvis stikkontakten er installert for elbillading skal den maksimalt ha en 10 ampere sikring og jordfeilvernet må være Type B. Hvis det ikke er satt opp kontakt beregnet på lading kan du unntaksvis bruke en annen kontakt som er montert ute, og den bør ha egen sikring. Du kan ofte justere ned ladestyrken i bilen, still den så lavt som mulig. Stikkontaktene som

er inne i hytta må du ikke bruke til lading av bilen.

– For regelmessig lading er det viktig å vite at stikkontakten du bruker er godkjent til å lade elbil med. En elbil trekker mye strøm over lang tid, og det innebærer risiko for varmgang i det elektriske anlegget, sier Sødal. – Om du ikke allerede har sjekket lademulighetene da du booket hytta, bør du ta en telefon til utleier og forhøre deg, fortsetter han.

Kursfortegnelsen i sikringskapet skal også fortelle deg om det finnes kontakter som er satt opp for lading av bil.

NAFs 5 ladetips for ferien

- Sjekk med hus- eller hytteeier før du lader, for å sikre at elanlegget tåler belastningen.
- Juster ned ladestyrken i bilen, hvis du må lade med vanlig stikkontakt (schuko)
- Hvis du skal hurtiglade er det mest økonomisk og effektivt å lade når batteriet er varmt og nesten tomt.
- Ikke lad til over 80 % på hurtiglader.
- Lad når du stopper, ikke stopp for å lade.

Kan ikke lade på hytta

Hvis det viser seg at du ikke kan lade på hytta du er på, er det lurt å sørge for mest mulig strøm på batteriet før du kommer frem.

– Legg inn et ladestopp rett før du kommer frem. Batteriet lader raskest når det er varmt og nesten tomt. Da har du raskt «full tank» før neste kjøretur, sier Nils Sødal.

Sett deg inn i hva som finnes av muligheter i nærområdet. Mange



Best og sikrest lading får du med ladeboks. Skal du lade med stikkontakt må den være installert for elbillading og med maksimalt ha en 10 ampere sikring og jordfeilvernet må være Type B.
Foto: NAF

hyttegrender ligger ikke langt unna et handelssted, og flere kjøpesentre og butikker tilbyr lading. Stadig flere hoteller har lading tilgjengelig mot betaling, også for besøkende som ikke er gjester.

Lading underveis

Om du trenger å lade underveis avhenger av hvor lang turen er, hvor kupert terrenget er og hva du har av lademuligheter dit du skal. Langs de mest trafikkerte hovedferdselsårene er det i dag grei tilgang til hurtigladere der du får ladet bilen så mye du trenger på rundt 30 minutter,

men i påsken kan det bli trangt om ladeplassen.

– Elbilsalget slår rekorder og på ett år har det kommet 130 000 nye elbiler på veiene. Det har blitt trangere om plassen på ladestedene fordi utbyggingen går for sakte, sier Nils Sødal. - Det kan være lurt å tenke litt alternativt om når du kjører på påsketuren, så du ikke risikerer å stå i lange ladekøer, fortsetter han.

Ved bruk av NAFs Ruteplanlegger eller apper som Elton, PlugShare, Fortum Charge and Drive, Bilkraft eller Mer, kan du finne ut hvor hurtigladestasjonene ligger langs din

rute, samt om ladestasjonen er i drift eller opptatt.

– Det er lurt å sjekke om ladestasjonen faktisk fungerer før du ankommer. Det er temmelig frustrerende å komme til ladestasjonen med lite strøm på batteriet, for så å oppdage at du ikke får strøm på tanken, sier Sødal.

Husk at du må ikke alltid lade batteriet helt til topps. Det kan hende 15 minutter med lading er mer enn nok for å komme frem til destinasjonen. Og lad aldri mer enn 80 prosent. De siste 20 prosentene går sakte og er ofte dyre. ■

Tomtefeste og veirett:

Reelle kontra personlige rettigheter

Saken viser hvilke utfordringer hytteeiere står overfor når det gjelder om rettigheter er personlige eller reelle. Vi går gjennom personlige rettigheter som knyttes til bestemte parter, og de reelle rettighetene som følger eiendommen – særlig med tanke på tinglysning og konsekvenser ved salg.

Tekst: Erik Helli (Norges Hytteforbund) og advokat/partner Marte Risøy i Advokatfirmaet Økland & Co AS

Innledning

En hytteeier sendte spørsmål til Norges Hytteforbunds samarbeidspartner, Advokatfirmaet Økland, om veirett og tinglysning i forbindelse med et festeforhold på en tomt. Kommunikasjonen besto av to meldinger fra hytteeier og to svar fra advokat. Målet var å avklare om veiretten som benyttes er en personlig rettighet eller en reell (tinglig) rettighet som kan tinglyses og dermed følge eiendommen. Samtidig vurderes om innløsning av festetomt etter gjeldende regelverk kan endre rettssituasjonen. Under følger en gjennomgang av

regelverket, praktiske vurderinger og råd basert på advokatens vurdering.

Sakens fakta

- Hytte liggende på festegrunn i Viken fylke, opprinnelig festeavtale fra 1960-tallet.
- Hytteeier har brukt en privat vei som går over grunneiers eiendom både tidligere og etter at dagens grunneier overtok.
- Det fantes ingen skriftlige avtaler fra tidligere, men noe uformell muntlig dialog, samt praksis for vedlikehold og bruk av vei gjennom mange år.

- Hytteeieren var i dialog med grunneier om muligheten for å tinglyse veiretten i forbindelse med innløsning av festetomta.
- Grunneier mente hytteeier hadde personlig veirett, og var villig til å tinglyse dette.
- Hytteeiers spørsmål til advokaten var om veiretten var personlig, eller om den fulgte hytta (altså om den var reell).

Reelle vs. personlige rettigheter — hvorfor skillet er avgjørende

- Reell rettighet: En rettighet (servitut) som følger eiendommen. Den binder alle eiere av både den tjenende

Avgjørende å vite: Er veiretten personlig eller stopper den med i et salg.
Foto: Istockphoto.com



eiendommen (der veien ligger) og den herskende eiendommen (hyttetomten som bruker veien), både dagens og fremtidige eiere. Har eiendom X fått rett til å kjøre på vei Y, har eiendom X denne rettigheten for all evig tid uavhengig av hvem som eier eiendom X.

- Personlig rettighet: En rettighet (servitutt) som følger personen, og ikke eiendommen. Har Peder Ås fått rett til å fiske i et bestemt vann, gjelder denne rettigheten bare for Peder Ås. I utgangspunktet kan han ikke overdra fiskeretten til andre, og den bortfaller den dagen Peder Ås dør.

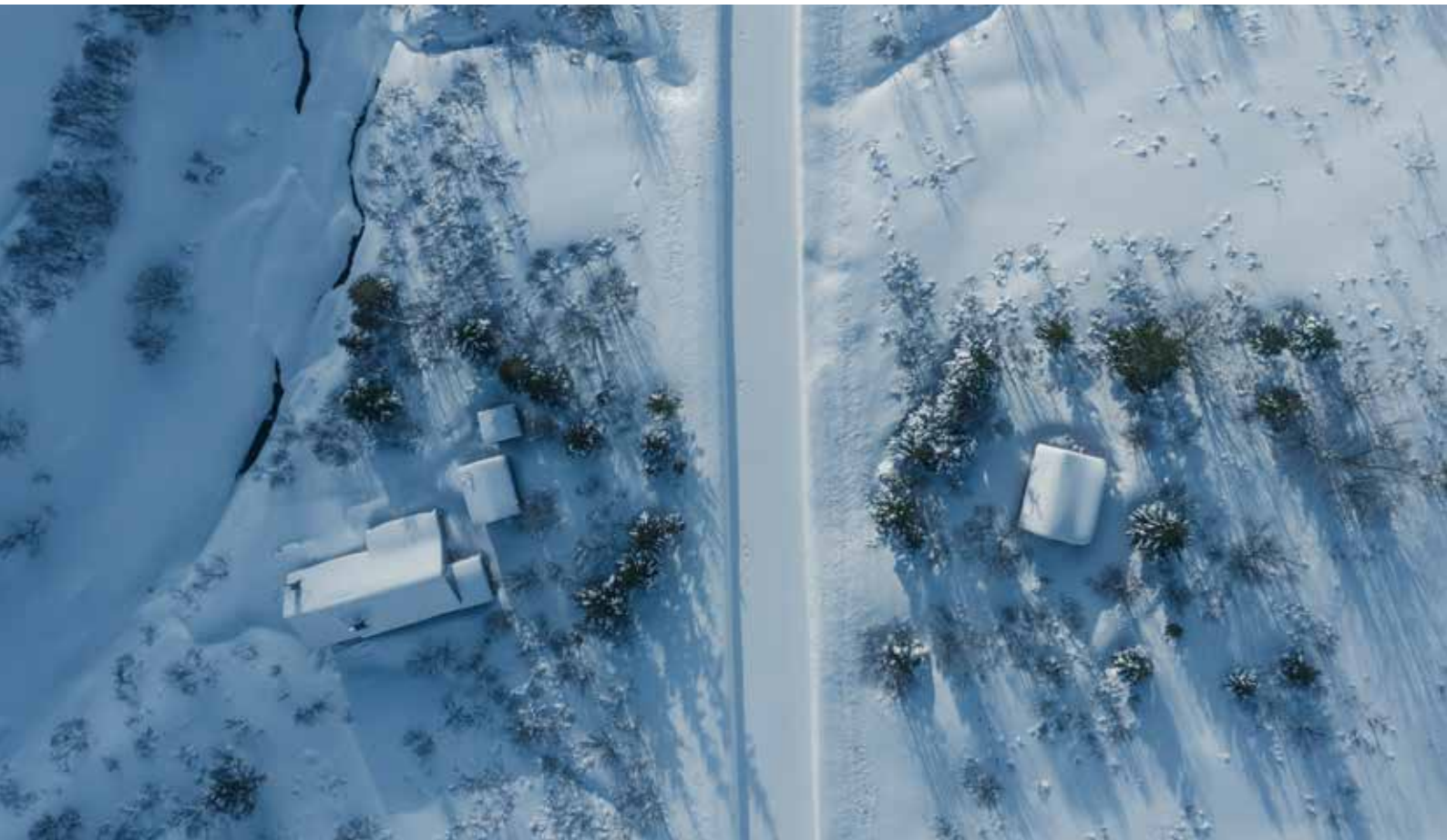
- Veiretter er generelt oftere reelle. Det gir mer mening at den til enhver tid eier av eiendommen har rett til å kjøre på veien som leder til den aktuelle eiendommen, enn at veiretten er knyttet til en konkret person som bare eier eller fester tomta i en gitt periode.

Hvordan fastslås om veiretten er reell?

- Stiftelsesgrunnlaget avgjør.
- Det vanligste stiftelsesgrunnlaget er avtale. Finnes det en skriftlig avtale som angir eiendommen som rettighetshaver, er det enkelt og greit det som gjelder. Angir

den skriftlige avtale en person som rettighetshaver, er det i utgangspunktet dette som gjelder. Muntlige avtaler er like bindende som skriftlige, men det oppstår gjerne bevissspørsmål. Hva ble egentlig sagt langt tilbake i tid? Kanskje er de som inngikk den muntlige avtalen døde, og det er egentlig ingen som vet nøyaktig ble sagt. Da må man se hen til andre vurderingsmomenter, og der er blant annet den faktiske utøvelsen et svært viktig element. Hvis veien har blitt brukt av den som til enhver tid har vært eier av eiendommen, gjennom flere





eierskifter, taler det for eksempel klart for at det er en reell rettighet som følger eiendommen.

- Et annet stiftelsesgrunnlag er hevd. Langvarig, uavbrutt og åpen bruk kan i noen tilfeller gi grunnlag for hevd, men beviskravet er høyt. Rettspraksis vurderer varighet, art av bruk, og partenes reaksjoner.

Tinglysning — fordelene og kravene

- En veirett kan tinglyses. Tinglysning gir rettsvern og prioritet over senere heftelser. Det betyr blant annet at alle nye eiere av grunneiendommen vil måtte respek-

tere veiretten som en heftelse på grunneiendommen dersom veiretten er tinglyst. Slik sett gir tinglysning en sikkerhet i at det ikke senere oppstår spørsmål om den eksisterer, og ny eier på grunneiersiden blir ikke kvitt kjøringen uten videre.

Det er ikke slik at en innløsning gir grunneier mulighet til å reforhandle innholdet i en veirett.

- Både personlige og reelle rettigheter kan tinglyses.
- I dag tinglyses rettigheter normalt ved at det lages en erklæring som grunneier signerer på, hvor veiretten beskrives. Det angis da klart hvorvidt det er en eiendom eller en person som er rettighetshaver.



Foto: Istockphoto.com

Innløsning av festetomt — hvorfor det kan være avgjørende

Innløsning etter tomtfesteloven innebærer at fester kan kreve å innløse festetomt og overta full eiendomsrett mot betaling under visse vilkår.

Hovedregelen er at fester skal ha med seg alle rettigheter fra festeforholdet, ut av festeforholdet. Har fester veirett i henhold til festekontrakten, skal veiretten også bli med over når tomte innløses/kjøpes. I denne sammenheng kan det ofte oppstå spørsmål knyttet til om veiretten er personlig eller reell. Spørsmålet må da først og fremst – igjen – løses

ved å se hen til stiftelsesgrunnlaget. Stiftelsesgrunnlaget i slike tilfeller er festekontrakten.

Sammendrag av advokatens råd

- Samle og systematiser all dokumentasjon: Festeavtale, kart, korrespondanse, kvitteringer og øvrige bevis for langvarig bruk.
- Forklar grunneier hvordan jussen er på dette området. Det er ikke slik at en innløsning gir grunneier mulighet til å reforhandle innholdet i en veirett. Eksisterer det en veirett i festeforholdet, skal den også bli med ut av festeforholdet.
- Få advokathjelp tidlig. Advokaten behøver ikke nødvendigvis å sende brev til grunneier eller på annen måte «sette i gang en sak» med en gang. Det viktigste vil i første omgang være å gi hytteeieren oversikt over de reglene som gjelder, både generelt og konkret for denne saken, samt gi råd for hvordan hytteeieren skal forholde seg i det videre.

Praktiske steg for hytteeiere

- Dokumenter: Fotografier, kartutsknitt, datoer for bruk, og all skriftlig kommunikasjon.
- Kontakt grunneier: Forsøk å få en skriftlig, tinglysbar avtale/erklæring om veirett.
- Få juridisk vurdering: La advokat vurdere saken og gi råd.
- Planlegg for salg: Hvis du planlegger å selge i fremtiden, er tinglyst veirett et sterkt salgsargument.

Avslutning

Saken viser hvor viktig det er å klargjøre om en veirett er personlig eller reell, og hvordan innløsning av festetomt kan påvirke rettighetenes status. For hytteeiere gir tinglysning av veirett best sikkerhet. En konkret gjennomgang av dokumenter av en advokat vil ofte være nødvendig for å finne beste løsning mellom forhandling, tinglysning og mulig innløsning. ■

Kjappe punkter

Reell (tinglig) rettighet:

Følger eiendommen, binder fremtidige eiere.

Personlig rettighet: Følger personen, slettes som regel ved død på rettighetshavers side.

Tinglysning: Sikrer rettsvern; krever skriftlig grunnlag eller dom.

Råd: Dokumenter alt og forhandle om tinglysbar servitutt.

Om Økland

Advokatfirmaet Økland & Co AS er Norges Hytteforbund sin samarbeidspartner.

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

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.

Feil og mangler ved hytte

– regelverk, mangelsvurdering og sentrale lovendringer

Oppdagelse av feil eller mangler etter kjøp av hytte kan skape betydelig økonomisk og praktisk usikkerhet. Lovverket stiller krav til både kjøper og selger, og en riktig juridisk forståelse tidlig i prosessen har stor betydning for resultatet.

Nedenfor følger en kort oversikt hvilke regler som gjelder, hvordan mangler vurderes og informasjon om viktige lovendringer for mangelsaker.



Advokat Mauritz Aarskog
AARSKOG
ADVOKATFIRMA AS

Hvilket regelverk gjelder?

For kjøp av brukte hytter gjelder *avhendingslova*, mens *bustadoppføringslova* regulerer kjøp av nyoppført hytte fra entreprenør. Avtaler kan ikke stille forbrukerkjøpere dårligere enn lovens minimumsvern.

Hva er mangel?

En hytte har mangel når den ikke samsvarer med det som er avtalt eller det kjøper med rimelighet kunne forvente. Faktorer som alder, byggemåte, teknisk tilstand, pris og informasjon fra selger og megler inngår i vurderingen. Normal slitasje regnes ikke som mangel.

Praktiske mangelsgrunnlag etter avhendingslova

1. Selger har tilbakeholdt opplysninger, jf. *avhendingslova* § 3-7.

2. Selger har gitt uriktige eller villedende opplysninger, jf. *avhendingslova* § 3-8.
3. Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn forventet, jf. *avhendingslova* § 3-9.
Innvirkningskravet er ikke strengt. Det er nok at avtalen ville blitt inngått på andre vilkår.

Viktige lovendringer: Forbud mot «som den er» i forbrukerkjøp

Lovendringene innebærer blant annet:

- Selger kan ikke lenger bruke «som den er»-forbehold i forbrukerforhold.
- Terskelen for mangler er dermed lavere.
- Selgers opplysningsplikt er utvidet.
- Større risiko for selger ved skjulte feil og mangler.

Selger kan ikke lenger bruke «som den er»-forbehold i forbrukerforhold. Terskelen for mangler er dermed lavere.



Selger må dokumentere langt bedre etter at den nye avhendingsloven trådte i kraft.

Foto: istockphoto.com

Strengere krav til tilstandsrapporter

Ny forskrift stiller omfattende krav til bygningssakkyndiges undersøkelser, blant annet for lovlighetsmangler, våtrom, fuktutsatte områder og elektrisk anlegg. Kjøper anses å kjenne til alt som står i rapporten.

Arealavvik – nye terskler

Arealavvik er nå mangel kun hvis:

- avviket er minst 2 %, og
- minst 1 kvm, og
- opplysningen hadde betydning for kjøper.

Kjøper må dekke mindre mangler selv

Mangler under 10 000 kroner faller ikke inn under selgers ansvar. Dette fungerer som en egenandel.

Oppsummering

Endringene i avhendingslova gjør at forbrukerkjøpere står sterkere enn før, mens selger må dokumentere langt bedre. Gode tilstandsrapporter og ryddige salgsprosesser er avgjørende for å redusere risikoen for tvister. ■

Om Aarskog

Aarskog Advokatfirma AS har kontorer på Hamar og bistår klienter over hele landet innen forretningsjus og personjus med stort innslag av saker med tilknytning til bolig og hytte.

Medlemmer av Norges Hytteforbund har en time gratis hjelp fra oss og har i tillegg 20 % rabatt på våre timepriser.

Skattesjokk truer hytteeiere

– nå må regjeringen gi garantier

Boligeiere har fått et varsel om skattesjokket: Når myndighetene lover «teknisk nøytrale» endringer i takseringssystemet, kan resultatet bli kraftig skatteøkning. Nå planlegger de det samme for landets 500 000 hytter – og 2–3 millioner nordmenn med tilgang til hytte står overfor samme trusselen.

Av: Trond G. Hagen, styreleder og Erik Helli, redaktør Norges Hytteforbund

Norges Hytteforbund krever klare garantier før dette går videre. Vi vil ikke akseptere at «tekniske systemendringer» (les AI) blir en skjult skatteøkning gjennom bakdøren.

Boligereformen – en advarsel til hytteeiere

Boligeiere fikk løfter om provenynøytralitet. Mange sitter igjen med vesentlig høyere skatt. Dette er ikke teoretisk spekulasjon – det er dokumentert virkelighet.

Nå står eiere av fritidsboliger foran det samme utfordring. Forskjellen er at konsekvensene kan bli enda mer dramatiske. Hyttemarkedet er mindre ensartet, mange hytter har lave historiske formuesverdier. Når AI-modeller som er utviklet for boligmarkedet skal brukes på hytter, er risikoen for feilaktige og urealistiske verddivurderinger stor.

Hytteeiere betaler allerede formuesskatt, høy kommunal eiendomsskatt og høye kommunale gebyrer. Og nå risikerer vi en ny verdsettelsesmodell som i praksis kan øke grunnlaget for alle tre. Dette er ikke «teknisk nøytralt» – det er et skattesjokk vi har i vente. Vi frykter

at Finansdepartementet ser dette som en mulighet: Økt taksering gir høyere formuesskatt OG høyere eiendomsskatt. To skatteøkninger for prisen av én «teknisk justering».

Dette handler ikke om de rikeste

Vi snakker ikke om luksushytter. Dette er vanlige familiers hytter – ofte arvet gjennom generasjoner, ofte med normale inntekter blant eierne. Med rundt 500 000 hytter i Norge betyr det at omtrent 2-3 millioner mennesker – nesten halvparten av befolkningen – har tilgang til hytte. Dette er folk flest, ikke eliten.

Og husk: Hytta kan bare brukes i til sammen 182 dager i året. Den er ikke engang lovlig å bo i på heltid. Allikevel skal den nå kanskje verdsettes som om den var en primærbolig.

Før myndighetene går videre med dette for hytter, må boligreformen evalueres grundig og åpent:

- Hvor mange fikk faktisk høyere skatt?
- Hvor store var økningene?

- Stemmer AI-modellenes verdivurderinger med virkeligheten?
- Har «provenynøytralitet» vært oppnådd i praksis? Uten slike svar er det uansvarlig å gjenta eksperimentet for fritidsboliger.

Vi krever garantier – ikke tomme ord

Norges Hytteforbund krever bindende garantier før dette går videre:

1. Ingen økning i samlet skattetrykk

Det totale skattetrykket for norske hytteeiere skal ikke øke som følge av ny verdsettelsesmodell. Ikke gjennom formuesskatt, ikke gjennom eiendomsskatt, ikke gjennom kombinasjonen.

2. Evaluering av boligreformen først

Regjering og Storting må dokumentere erfaringene fra bolig før man vurderer tilsvarende for hytter. Hva gikk galt? Hva kan unngås?

3. Særlig hensyn til hytter

En AI-modell utviklet for standardiserte boliger i byer kan ikke blindt brukes på hytter i fjellet, ved sjøen, i skogen. Hytter er ikke boliger. Markedet er annerledes og bruken er begrenset. Dette må hensyntas.

4. Etterprøvbare forsikringer

Ikke generelle politiske løfter, men konkrete, juridisk bindende garantier som faktisk beskytter hytteeierne mot skatteøkning.

Dette er ikke å unnvike samfunnsansvar. Norges Hytteforbund erkjenner at hytteeiere skal bidra som andre. Men vi kan ikke godta at «tekniske endringer» blir et påskudd for ny skatteøkning. Når myndighetene lover «nøytralitet» og resultatet blir skattesjokk, er til liten brutt. Før den kan gjenopprettes, må det komme klare, bindende garantier.

Garantier først – reform siden

Vi har sett hvordan «provenynøytrale» endringer fungerer i praksis: Den gir økt skatt. Før dette gjentas for 500 000 hytter og 2-3 millioner nordmenn, krever vi grundig evaluering av boligreformen, dokumentasjon på faktiske effekter, bindende garantier mot skatteøkning og særlig tilpasning til hyttemarkedet.

Hvis ikke dette leveres, må planene om ny verdsettelsesmodell for hytter skrinlegges. Vi lar oss ikke lure av teknisk språk og byråkratiske forsikringer. Vi har lært av erfaringene fra boligene og tidligere løfter fra politikerne.

Nå må regjeringen velge: Enten gir de reelle garantier, eller så stopper dette her. ■



Lokal forankring, regionalt og nasjonalt nedslagsfelt

Tydelige råd, praktiske løsninger, personlig og stabilt samarbeid.



Aarskog Advokatfirma AS og Norges Hytteforbund er samarbeidspartnere.

Vi bistår med rådgivning og tvisteløsning i typiske problemstillinger for eiere av fritidsboliger.

Les mer om vår ekspertise på www.aarskog.no



AARSKOG

Postboks 1 – 2301 Hamar
Tlf 62 55 62 00 / 48 03 36 59
post@aarskog.no / www.aarskog.no

Kryssord



Rett svar premieres med flaxlodd til tre vinnere.

Kryssordforfatter: Rolf Bangseid

Foto: istockphoto.com



KJ. TEGN JERN	→	→						FRAN-KONST-MIDDEL	↘	NORSK KON-MUNE	↘		
↳								→		→			↘
ESKINO								KVEG					
FELT, JORDE								ROSIN-ANTE					
↳								↳		ISLANSK HØYTID			
										HUS-DEL			
GUD-INNE								DIKT-FORM					
↳								DAL-SIDE				KANA-DISK PRO-VINS	
FRI-TIDS-BOLIG-ENE													
↳													
ELE-VATOR													
ROMER-TALL 1000													
	↖												↖

Kryssordforfatter: Rolf Bangseid



Svarfrist: 1. april 2026 og sendes inn slik:

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



Foto: iStockphoto.com

Er det nytt styre på gang eller kanskje du selv er på flyttefot?

Husk å sende oss ny kontaktinformasjon.
Det samme gjelder om du representerer en velforening og
ny person skal motta Hytteeieren. Skjema finner du
på nettsiden vår www.hytteforbund.no
eller mail norges@hytteforbund.no



Norges
Hytteforbund