

Hytteeeieren

ÅRGANG 55 | NR. 2/2026

Snik- privatisering i strandsonen

side 4

Hva er din plan
– er du forberedt?

side 26

Vi stoppet
skattesjokket

side 16



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 medlemsbladets 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



I denne utgaven

Leder	3
Snikprivatisering i strandsonen – hvem passer på?	4
JUSS: Landbruksunntaket	8
Tretjære: Naturens egen trebeskyttelse	11
JUSS: Mangelsoppgjøret	14
Vi stoppet skattesjokket	16
Betaler du for mye for vann og kloakk på hytta?	18
JUSS: For sen reklamasjon kostet forbrukeren dyrt	22
BEREDSKAP: Hva er din plan – er du forberedt?	26
Hvem stikker av med strømmen?	28
Vann og avløp på hytta	29
Medlemsfordeler	30
Kryssord	31



29



28



11



4



Trond G. Hagen,
Styreleder

NHF fikk finansministeren til å snu

Ny verdsettelsesmodell for fritidsboliger er foreløpig lagt på is

Finansminister Jens Stoltenberg meddelte i slutten av april at den nye verdsettelsesmodellen for fritidsboliger – tiltenkt som grunnlag for beregning av formueskatt – er utsatt på ubestemt tid. Modellen skulle etter planen innføres fra 2027. Dette er en viktig seier for NHF, som sterkt argumenterte mot å innføre en ny modell i et allerede svakt hyttemarked.

En særegen skattesituasjon

Innføringen av eiendomsskatt på fritidsboliger og den planlagte verdsettelsesmodellen reiser et grunnleggende spørsmål: Fritidsboliger er ikke vanlige boliger. En hytteeier kan ikke overnatte mer enn 182 dager i året uten at hytta skifter status til primærbolig – noe som krever bruksendring, eventuell dispensasjon fra reguleringsplan og adresseendring. Er det da rimelig at hytteeieren skal betale full skatt på en eiendom med lovmessige bruksbegrensninger?

Rettssikkerheten svikter – NHF krever uavhengig klageorgan

Kommunal- og Distriktsdepartementets egen veileder fastslår at selvkostforskriften ikke regulerer hvordan kostnader skal fordeles mellom ulike brukergrupper. Likevel viser NHFs undersøkelser at minst 65 prosent av

kommunene bruker disse bestemmelsene til å skille mellom fritidsboliger og helårsboliger ved utmåling av vann- og avløpsgebyrer – i strid med regelverket.

Grunnleggende problem

Et grunnleggende problem er at kontrollinstansene i for stor grad lener seg på kommunenes egne vurderinger fremfor å etterprøve dem selvstendig. Det er nettopp i slike saker Statsforvalteren og Sivilombudet er ment å utgjøre en forskjell.

NHF har derfor sendt brev til Kommunal- og Distriktsdepartementet og Justis- og Beredskapsdepartementet med krav om at gjeldende lovhjemler klargjøres, at kommuner som har krevd inn for høye gebyrer retter opp dette, og at det opprettes et uavhengig nasjonalt klageorgan for kommunale gebyrer og avgifter. Kopi er sendt til Stortinget, statsforvalterne og Sivilombudet. Brevet kan du lese på våre nettsider.

Jeg ønsker deg en fin sommer!

Med hilsen Trond G Hagen, styreleder

Langs norske kystlinjer bruker mange kommuner betydelige ressurser på å rydde opp i ulovlige tiltak i strandsonen. Medieoppslag minner oss jevnlig om både store og små overtramp. Bildet er likevel nyansert – ikke alt skjer med vond vilje. Kommunene var lenge langt mer liberale i sin tillatelsespraksis, og det er først i de senere år at lovverket er blitt strammet inn og håndhevet mer konsekvent.

Av: Erik Helli, redaktør NHF Foto: Privat

Kronikk fra Norges Hytteforbund (NHF)

Snikprivatisering i strand

Uansett bakgrunn er friluftsløven og allemannsretten bærebjelker i norsk naturforvaltning. Spørsmålet er hva som skjer når disse ikke overholdes — og hvilken reell klagerett innbyggere og hytteeiere faktisk har når systemet ikke fungerer som det skal.

Strandsonen tilhører fellesskapet. Det er ikke bare en politisk ambisjon — det er nedfelt i lov. Likevel viser en sak fra Garthafjorden hyttefelt i Arendal at selv klare reguleringsbestemmelser kan undergraves, år etter år, uten at noen tar ansvar.

Norges Hytteforbund (NHF) engasjerer seg i denne saken fordi den reiser et spørsmål som angår langt flere enn én hytteeier: Har innbyggere og hytteeiere reell rettssikkerhet når kommunen, Statsforvalteren og Sivilombudet alle viser til hverandre — og ingen griper inn?

Et regulert friluftsområde — gradvis privatisert

Garthafjorden hyttefelt ble regulert til hytteområde rundt århundreskiftet. Som en del av reguleringen ble

bryggene langs sjøen — etter avtale mellom utbygger og kommunen — definert som utmark og regulert til friluftsområde, åpne for alle. Slik stod det i reguleringsbestemmelsene og på reguleringsplankartet.

Fra rundt 2008 opplevde ett av NHFs medlemmer, eier av en eldre hytte i feltet, at han og andre ble



Bryggeanlegget ved Garthafjorden hyttefelt. Ifølge reguleringsbestemmelsene vedtatt i 2004 skulle alle brygger være åpne for allmennhetens bading og rekreasjon. Båtplassene disponeres av hytteeierne.



sonen — hvem passer på?

jaget bort fra disse områdene. Private møbler og gjenstander markerte terrenget som privat. Det NHF kaller «psykologisk og fysisk snikprivatisering» var i gang.

Kommunen ble kontaktet, bekreftet at privatiseringen var ulovlig — men fulgte ikke opp. Dette gjentok seg over år.

En sak som endrer seg underveis

I 2019 skjedde noe bemerkelsesverdig: Arendal kommune snudde fullstendig. Etter en befarings — der området var ryddet — konkluderte kommunen med at det aldri hadde forekommet ulovligheter. Videre hevdet kommunen nå at det var «uklarheter i plangrunnlaget», og at

bryggene likevel ikke var regulert til friluftsområde, men private.

Denne helomvendingen opphevet med ett slag grunnlaget for alle tidligere klager. NHF mener kommunens nye konklusjoner strider mot reguleringsplankartet, mot kommunens egne tidligere uttalelser og mot et bredt dokumentert bevis-



materiale — inkludert fotografier, vitneutsagn og klager fra andre hytteeiere.

Kontrollinstansene svikter

Det som gjør denne saken til noe mer enn en nabokrangel, er hva som skjedde da saken ble brakt inn for de instanser som skal ivareta innbyggernes rettssikkerhet:

- **Sivilombudet** fant verken i 2016 eller ved en senere anmodning om gjenopptagelse tilstrekkelig grunnlag for nærmere undersøkelser — og sluttet seg til kommunens vurderinger.
- **Statsforvalteren i Agder** forholdt seg i 2023 til et saksgrunnlag kommunen selv hadde forlatt, og tok ikke stilling til saken slik den faktisk stod.
- **Kontrollutvalget** avsto fra behandling.
- **Kommunal- og distriktsdepartementet** vurderte saken som et spørsmål om plan- og bygningsloven — ikke som et varsel om kritikkverdig saksbehandling.

Det er verdt å merke seg at Sivilombudets avvisning i 2026 ikke bygger på en vurdering av sakens innhold. I brevet heter det kun at man «etter en helhetsvurdering» ikke finner grunn til å undersøke nærmere — en standardbegrunnelse som ikke tar stilling til om kommunens konklusjoner fra 2019 var korrekte. Når ingen av kontrollinstansene har etterprøvd selve faktavurderingene, er rettssik-



– Kontrollinstansene lener seg i for stor grad på kommuneadministrasjonens egne konklusjoner fremfor å etterprøve dem selvstendig.

Trond G. Hagen, styreleder i Norges Hytteforbund

kerheten reelt sett ikke ivaretatt — uansett hvor mange instanser saken har vært innom.

Resultatet er at ingen instans har gått inn og faktisk vurdert om kommunens helomvending i 2019 var saklig begrunnet eller i samsvar med fakta. Saken har pågått i over 16 år.



Stoler, bord og private gjenstander på bryggen som reguleringsbestemmelsene definerte som friluftsområde. NHF karakteriserer dette som fysisk snikprivatisering.

Et spørsmål om systemets troverdighet

NHF forstår at denne saken i utgangspunktet kan fremstå som liten og lokal. Det er den ikke. Når en kommune administrativt omgjør reguleringsvedtak, og kontrollinstansene deretter legger kommunens argumentasjon til grunn uten å

etterprøve den, er det selve kontrollsystemet som svikter.

Statsforvalteren i Agder arbeider i dag med å undersøke lovligheten av dispensasjonsvedtak for bygging i strandsonen. Det er bra. Men hvem undersøker Statsforvalterens egne vedtak — dersom også disse skulle vise seg å være feil?

– Det er en grunnleggende utfordring i det norske klagesystemet at kontrollinstansene i for stor grad lener seg på kommuneadministrasjonens egne konklusjoner fremfor å etterprøve dem selvstendig. Når Statsforvalteren og Sivilombudet i praksis bekrefter det kommunen allerede har sagt, uten å gå inn i om kommunens faktavurderinger er korrekte, er ikke rettssikkerheten reelt ivaretatt. Det er nettopp i slike saker kontrollinstansene er ment å utgjøre en forskjell, sier Trond G. Hagen, styreleder i Norges Hytteforbund.

NHF mener at denne saken må gis en full og forsvarlig gjennomgang. Vi slutter oss til anbefalingen om at den overføres til en sette-statsforvalter, slik at den kan behandles uten at habilitetsspørsmål skaper tvil om utfallet. Allmennhetens rettigheter i strandsonen er for viktige til at slike spørsmål blir hengende ubesvart. ■

Landbruksunntaket

Når kan fester bli avskåret sitt krav om innløsning av festetomt ved at grunneier påberopser seg landbruksunntaket?

Tomtefestelovens utgangspunkt er at den som fester tomt til fritidshus har rett til å innløse festetomta når det har gått 30 år av festetiden og deretter for hver gang det har gått 10 nye år, samt ved utløpet av festekontrakten. Unntak fra dette utgangspunktet gjelder imidlertid for de mange som fester tomt til fritidshus som er en del av en landbrukseiendom. Dette unntaket kalles gjerne for landbruksunntaket:

Landbruksunntaket er inntatt i § 4 i forskrift om tomtefeste mm og



Advokat **Mauritz Aarskog**
AARSKOG
ADVOKATFIRMA AS

gjelder altså bare for feste av tomt til fritidshus der tomta tilhører en landbrukseiendom. De videre vilkårene som grunneier må oppfylle for å kunne påberope seg landbruksunntaket er omfattende beskrevet i denne forskriftsbestemmelsen. Kort oppsummert er de sentrale vilkårene at grunneier dokumenterer at a) totalarealet til landbrukseiendommen er over 100 dekar medregnet festetomtene, eller har fulldyrka jord på mer enn 20 dekar, og b) inntekta fra festetomtene etter tenkt lovlig regulering på innløsningstidspunktet til sammen utgjør mer enn et årlig minstebeløp og c) inntektene fra festetomtene etter tenkt lovlig regulering på innløsningstidspunktet til sammen utgjør 5 prosent eller mer i forhold til det gjennomsnittlige årlige driftsresultat ved drift av eiendommen som jord-, skog- eller hagebruk de tre siste regnskapsåra som faller før dagen etter at festeren seinest kan sette frem krav om innløsning. Det er videre blant annet slik at der næringsdriften er nedlagt, eller all jord og skog i drift er leid bort, vil landbruksunntaket bare gjelde dersom det må regnes med at eiendommen kan kom-

me i drift igjen eller at bortleie vil opphøre seinest når det er gått fem år fra drifta ble nedlagt eller jorden og skogen ble leid bort. Forskriftsbestemmelsen har også ytterligere angivelser av hva som inngår i en landbrukseiendom, og hva som skal regnes som inntekt fra jord-, skog- eller hagebruk.

Grunneiers dokumentasjonsplikt står sentralt i reglene om landbruksunntaket. Reglene er slik at grunneier må dokumentere oppfyllelse av vilkårene for landbruksunntaket som grunnlag for å avskjære festerens krav om innløsning. Dette kan fremstå selvsagt ettersom forskriften tydelig etablerer en slik plikt, men det er grunneiere som ikke foretar noen dokumentasjon, heller ikke på oppfordring. Grunnene kan være ulike: F.eks. kan grunnen være at det er komplisert å foreta nødvendige beregninger, men i visse tilfeller kan grunnen være at grunneier ser at vilkårene muligens ikke er oppfylt. For fester vil det være slik at krav om innløsning gjelder med mindre bortfester faktisk dokumenterer det motsatte. Der bortfester nekter å fremlegge dokumentasjon, men hel-

Reglene er slik at grunneier må dokumentere oppfyllelse av vilkårene for landbruksunntaket som grunnlag for å avskjære festerens krav om innløsning.



Foto: istockphoto.com

ler ikke bidrar til innløsning, vil fester kunne gå til rettslige skritt for å tvinge gjennom innløsning. Legger bortfester deretter frem dokumentasjon på at vilkårene for landbruksunntaket gjelder, vil grunneier kunne ha pådratt seg et sakskostnadsansvar overfor fester.

Hva er så en landbrukseiendom?

Det framkommer til dels av forskriftsbestemmelsen hva en landbrukseiendom er, men videre er det et ikke forskriftsnedfelt prinsipp at det må

være tale om en landbrukseiendom i aktiv og rasjonell drift, som gir et noenlunde rimelig utkomme. Det er rettspraksis på at landbrukseiendommer som oppfyller forskriftens vilkår, likevel ikke er en landbrukseiendom etter en helhetsvurdering. Konsekvensen blir i så fall at bortfester ikke kan nekte innløsning selv om grunneieren kan dokumenterer oppfyllelse av vilkårene i forskriftens § 4. Det er derfor ikke gitt at landbruksunntaket gjelder bare fordi de formelle vilkårene er oppfylt. ■

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.

Tretjære:

Naturens egen trebeskyttelse

Tretjære har blitt brukt til å beskytte norsk treverk i århundrer. Nå velger stadig flere hytteeiere å gå tilbake til metoden, ikke av nostalgi, men fordi moderne løsninger ikke alltid fungerer best.



**«Treverk er et levende materiale.
Det beveger seg, trekker til seg fukt og tørker ut
igjen. Hvis du behandler det feil, kan du faktisk
skape problemer i stedet for å løse dem.»**

Rune Østgård, fagansvarlig, Espesgard Trebehandling

På naustet langs kysten. På laftehytter i fjellet. Langs stavkirkers vegger, som har stått i over 800 år. Tretjæren er et av de eldste trevirkebeskyttelsene vi har i Norge, og den er langt fra borte.

Mens hyttemarkedet flommer over av moderne malingsystemer, impregneringsmidler og syntetiske beis, velger mange hytteeiere å holde fast ved en løsning flere hundre år gammel. Spørsmålet er om det er tradisjon eller faktisk fornuft.

Svaret er trolig begge deler. Men fagfolk peker på at for visse typer bygg er tretjære ikke bare like bra som moderne alternativer, det kan faktisk være bedre.

Treverket må få puste

For å forstå hvorfor tretjære fungerer, må man først forstå hva tre egentlig er: et levende materiale.

Tre jobber hele tiden. Det svelter når det trekker til seg fukt, og krymper igjen når det tørker. I eldre, laftede hytter, der tømmerstokkene har gjort dette i tiår, kanskje generasjoner, er den bevegelsen en del av selve konstruksjonen. Spørsmålet er ikke bare om overflatebehandlingen beskytter treverket, men om den lar det jobbe slik det skal.

Tradisjonell maling legger seg som en tett film over overflaten og kan, særlig på eldre trekonstruksjoner, stenge inne fukt som ikke kommer ut. Over tid øker risikoen

for råte innenfra, i verste fall uten at det er synlig utvendig før skaden er betydelig.

Tjærebehandling fungerer annerledes: den trekker inn i treverket og lar materialet forbli diffusjonsåpent. Det betyr at fuktighet kan slippe ut igjen, slik det skal gjøre. Det er dette prinsippet som gjør at stavkirker behandlet med tjære i generasjoner fortsatt står.

I markedet finnes to varianter som ofte forveksles: ren tretjære og tjærebeis. Mange tror de er grunnleggende forskjellige. Det er de egentlig ikke.

Ren tretjære er et naturprodukt med tykk konsistens. Tradisjonelt er

det blandet ut med olje (ofte linolje) og terpentin før påføring. Mange hytteeiere har sine egne oppskrifter og sterke meninger om blandingsforhold og velger derfor å blande selv. Tjærebeis bygger på det samme prinsippet, men blandingsjobben er gjort på forhånd av produsenten.

– Tjærebeis er i praksis ferdigblandet og består av tretjære, terpentin og olje. Du slipper å stå og blande selv, og får et mer forutsigbart resultat. Vår tjærebeis har et tjæreinnhold på ca 65 %.

*Rune Østgård, fagansvarlig,
Espesgard Trebehandling*

Når bør du velge tretjære?

- Tretjære er normalt et godt valg hvis:
- Det er brukt tjæreprodukter tidligere.
- Du ønsker en rustikk og aldringspreget overflate.
- Du ønsker et diffusjonsåpent (/dampåpen) (treverket puster).
- Du ønsker et vedlikeholdsprodukt som trekker godt inn og beskytter fra innsiden.
- Velger du ferdigblandet tjærebeis får du den ferdig klar til bruk.
- Beisen kan brukes på tidligere tjærebehandlede overflater.



Valget mellom de to handler altså først og fremst om brukervennlighet og preferanser, ikke om vesentlig ulike egenskaper.

Når og hvordan?

Timing er viktigere enn mange tror. Behandler man treverk når det er fuktig er treverket allerede mettet og har ikke kapasitet til å ta opp tjæren. Er veggene overopphetet av direkte sol, kan det motsatte skje og tjæren kan tørke på overflaten før den rekker å trenge inn. I begge tilfeller blir beskyttelsen redusert.

Det optimale er å behandle treverk når det er tørt og temperaturen er stabil, typisk på våren før varmen setter skikkelig inn, på stille sommerdager uten direkte sol, eller tidlig på høsten. En sørvegg i fjellet med mye sol og nedbør vil også trenge vedlikehold oftere enn en skjermet nordvegg.

Tjære passer heller ikke på alle bygg. En moderne fabrikkbehandlet fritidsbolig med tette overflater kan ha andre behov enn for eksempel ei tømmerhytte. Har bygget tidligere vært behandlet med malinger som ikke er diffusjonsåpne, vil tjæren/beisen ikke klare å trekke inn i treverket.

Tretjæren har overlevd moderniseringen. Ikke fordi hytteeiere er sentimentale, men fordi løsningen fortsatt fungerer. ■



Foto: envato.com



Foto: unsplash.com

«Tjærebeis er i praksis ferdigblandet og består av tretjære, terpentin og olje. Du slipper å stå og blande selv, og får et mer forutsigbart resultat. Vår tjærebeis har et tjære- innhold på ca 65 %).»

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

Mangels- oppdagelse

Oppdagelse av feil/mangel etter hyttekjøp – dine rettigheter, plikter og muligheter.

Oppdager du feil eller mangler etter overtakelsen av en hytte, er det avgjørende å handle raskt og korrekt. Mange kjøpere er usikre etter å ha avdekket skjulte feil. Det kan få store økonomiske konsekvenser dersom frister oversittes eller feil fremgangsmåte benyttes.

Nedenfor gis en praktisk gjennomgang av plikter og rettigheter man

har som kjøper og hvilke skritt man bør ta dersom man mistenker at det foreligger mangel.

Særtrekk ved hytter

Hytter vurderes ofte med lavere forventningsnivå enn ordinære boliger. Eldre og enklere konstruksjoner tåler større avvik før det anses som en mangel.

Samtidig gjelder en hovedregel fullt ut: Uriktige opplysninger, tilbakeholdt informasjon eller mangelfulle salgsdokumenter vurderes like strengt som eksempelvis for kjøp av bolig.

Reklamasjon – strenge frister du må overhold – jf. avhendingslova § 4-19

Relativ frist – «Innen rimelig tid»

Du må reklamere innen rimelig tid etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. I rettspraksis er denne terskelen fastsatt til 2-3 måneder. Konsekvensen av å oversitte fristen kan være at man mister hele kravet selv om det foreligger mangel.

Absolutt frist – 5 år

Uansett om forholdet oppdages sent, må all reklamasjon fremsettes senest innen 5 år etter overtakelsen.



Unntak er om selgeren har vært grovt uaktsom, uærlig eller har handlet i strid med god tro, da gjelder ikke reklamasjonsfristen.

Nøytral og spesifisert reklamasjon

- Nøytral reklamasjon: Du varsler selger om at du mener det foreligger en mangel – uten å angi hva du krever.
- Spesifisert reklamasjon: Kreves når du vil fremme konkrete krav, også ved heving av kjøpet, som må fremsettes innen rimelig tid etter at manglene er avdekket.

Riktig formulering er helt sentral – mange saker faller på grunn av mangelfull reklamasjon.



Advokat **Mauritz Aarskog**
AARSKOG
ADVOKATFIRMA AS



Når du oppdager mangler:

For å sikre dine rettigheter anbefales at man:

- Dokumenter forholdet grundig med tidspunkter, bilder, video og målinger.
- Reklamer skriftlig så snart som mulig – unngå å samle opp flere forhold før du reklamerer.
- Innhente fagkyndig vurdering for å avklare omfanget og årsaken.
- Kontakt advokat tidlig for å sikre rettmessig reklamasjon og riktig fremgangsmåte.

I tillegg løper den alminnelige foreldelsesfristen på 3 år, jf. foreldelsesloven § 2.

Kjøpers undersøkelsesplikt, jf. avhendingslova § 3-10

Som kjøper plikter du å undersøke eiendommen, salgsdokumentene og eventuelle avvik nøye.

Forhold som burde vært oppdaget før kjøpet, svekker muligheten for å påberop seg mangel og reklamasjonsfristens utgangspunkt.

Dine rettigheter ved mangel, jf. avhendingslova kapittel 4.

Dersom mangelen er reell og reklamasjonen er rettidig, kan du kreve:

- Retting, jf. avhl. § 4-10
Selger kan kreve å få rette mangelen dersom dette ikke medfører urimelig ulempe og det gjennomføres innen rimelig tid. Dersom man takker nei til et tilfredsstillende rettingstilbud, mister man som oftest retten til de andre misligholdsbeføyelsene.
- Prisavslag, jf. avhl. § 4-12
Er et avslag på prisen. Som hovedregel beregnes prisavslaget ut fra kostnadene for å utbedre mangelen.
- Heving, jf. avhl. § 4-13
Kan kreves når mangelen innebærer et vesentlig kontraktsbrudd. Det foreligger en høy terskel for å heve, men er aktuelt i flere hytte-

saker, særlig ved alvorlige skjulte bygningsmessige feil.

- Erstatning, jf. avhl. § 4-14

Gir rett til dekning av økonomisk tap som følge av mangelen og så lenge det foreligger adekvat årsakssammenheng. Dette kan kombineres med andre misligholdsbeføyelser

- Tilbakeholdelsesrett, jf. avhl. § 4-15

For å sikre sitt krav kan man holde tilbake et beløp som står i forhold til mangelen. Det er viktig å ikke holde tilbake en uforholdsmessig andel, og det er viktig å ha rett på tilbakeholdelsen, ellers er man selv i mislighold, som kan gi selger rett på krav. ■

Vi stoppet skattesjokket

Da regjeringen la frem planer om en ny AI-basert verdsettelsesmodell for fritidsboliger, visste mange hytteeiere at noe stod på spill – men ikke helt hva. Norges Hytteforbund visste det. Vi gikk inn i kampen tidlig, vi stod i den, og vi vant. Regjeringen har nå trukket forslaget i sin helhet. Det skjedde ikke av seg selv.

Tekst og foto: Erik Helli, redaktør

Da NHF slo alarm i februar, visste vi at kampen ville bli krevende. Et forslag med lang politisk forhistorie – opprinnelig igangsatt av Høyre og FrP, videreført av sittende regjering – lå klar til gjennomføring. For hundretusener av hytteeiere kunne konsekvensen blitt et brutalt hopp i formuesskatt og eiendomsskatt, basert på en modell som aldri var laget for fritidsboliger. En modell der en algoritme skulle sette verdien på det som for mange familier er et av livets viktigste steder.

I dag kan vi si det klart: *Forslaget er skrotet. Det er en seier – og den er vår felles.*

Hva stod egentlig på spill?

Modellen som lå på bordet, var opprinnelig utviklet for det ordinære boligmarkedet. Overført til fritidsboliger

ville den gitt plutselige og uforutsigbare hopp i skattegrunnlaget. Hardest rammet ville ikke vært eiere av luksusferiesteder – men folk med en gammel familiehytte, kanskje arvet gjennom generasjoner, med lav historisk formuesverdi.

Vi har alltid vært tydelige: NHF er ikke mot skatt. Vi er for rettferdig fordeling. Men dette forslaget var dårlig utformet, og ville slått svært skjevt ut for de som hadde minst fra før. Det var det vi kjempet imot – og det er et standpunkt vi er stolte av.

Slik kjempet vi – for deg

Fra februar til april jobbet NHF intenst på flere fronter:

- Vi sendte formelt brev til finansminister Stoltenberg og ba om møte
- Vi besøkte Stortinget og snakket direkte med politiske partier
- Vi satte saken på dagsorden i lokalaviser og riksaviser over hele landet
- Styreleder Trond G. Hagen møtte opp i God morgen Norge og forklarte hva som stod på spill for vanlige hytteeiere
- Vi krevde bindende garantier – ikke bare politiske løfter

Vi har alltid vært tydelige: NHF er ikke mot skatt. Vi er for rettferdig fordeling.



Vi støtter rettferdig fordeling. Det vi var imot, var et forslag som ville slått svært skjevt ut og særlig rammet den svakeste gruppen av hytteeiere – folk med en gammel familiehytte, ikke et luksuseriested, sier Hagen. Foto: Erik Helli

Møteforespørselen til statsråden ble avslått. Men pressen fulgte opp. Politikerne merket engasjementet. Og til slutt: forslaget falt.

– Vi er en liten organisasjon, men vi viste at det nytter å organisere seg og si fra. Lobbyvirksomhet er demokrati i praksis, sier styreleder Trond G. Hagen.

Vi fortsetter

Norges Hytteforbund vil følge nøye med dersom tilsvarende forslag fremmes igjen. Vi er åpne for dialog om

rettferdig beskatning av fritidsboliger – men krever at fremtidige modeller er grundig utredet, og at hytteeierens særegne situasjon tas på alvor. Ikke minst det demokratiske problemet: hytteeiere betaler eiendomsskatt i kommuner der de ikke har stemmerett. Det er en urett vi vil fortsette å løfte.

Det beste du kan gjøre for å styrke den kampen? Fortell en venn eller nabo om NHF. Jo flere vi er, jo tydeligere blir stemmen vår. ■

Betaler du for mye for vann

Mange hytteeiere har i årevis betalt mer enn de skal for vann og kloakk – og ingen har passet på. Norges Hytteforbund mener en fersk tingrettsdom bygger på feil lov, og at to nye rettssaker snart vil sette spørsmålet på spissen igjen.

Av: Trond G. Hagen, styreleder, Norges Hytteforbund

VAR-gebyret – vann, avløp og renovasjon – er en av de faste, store utgiftene ved å eie hytte. Mange tenker ikke over det, men dette gebyret kan utgjøre mange tusen kroner i året. Og i en rekke kommuner har hytteeiere betalt mer enn fastboende for de samme tjenestene – uten at det er lovlig grunnlag for det.

485 hytteeiere tapte – men stilte retten feil spørsmål?

I fjor saksøkte 485 hytteeiere i Hjartdal kommune kommunen for å ha krevd inn for høye vann- og

avløpsgebyrer i over ti år. De tapte i Øvre Telemark tingrett. Men NHF mener dommen bygger på feil lov – og at det er en alvorlig feil med store konsekvenser.

Saken handler om hvordan kommunen fordeler kostnadene mellom boligeiere og hytteeiere. Det finnes en egen forskrift for nettopp dette – forurensningsforskriften. Tingretten brukte i stedet kommuneloven, som ikke skal gjelde her. Statens egen veileder er krystallklar på dette.

– *Departementets veileder slår fast at kommuneloven ikke gjelder*

når kommunen bestemmer hva den enkelte skal betale. Likevel er det denne loven dommen bygger på. Det mener vi er en grunnleggende feil, sier styreleder Trond G. Hagen i NHF.

Hytteeiere har betalt for mye – og subsidiert naboene

Dette er ikke et lokalt problem. I en landsdekkende undersøkelse NHF gjennomførte høsten 2023 kom det frem at svært mange norske kommuner beregner vann- og avløpsgebyrer på en måte som rammer hytteeiere urettferdig. Mange har rett og slett betalt for mye – og dermed subsidiert fastboende naboers regninger.

NHF mener selvsagt at hytteeiere skal betale for seg. Men regningen skal være rettferdig og basert på riktig regelverk.

To nye rettssaker er på vei

Dommen fra Hjartdal er ikke siste ord i saken. To nye rettssaker om de samme spørsmålene er allerede varslet. NHF er bekymret for at domstolene igjen vil bruke feil lov som grunnlag – og at hytteeiere dermed taper saker de egentlig burde vinne.

Selvkost

Kommuneloven § 15-1 og selvkostforskriften regulerer beregning av samlet selvkost for en tjeneste – det vil si det totale gebyrgrunnlaget.

Forurensningsforskriften §§ 16-2 til 16-5 regulerer utmålingen – altså hvordan det samlede beløpet fordeles mellom de enkelte gebyrpliktige (herunder hytteeiere vs. boligeiere).

KDDs veileder til selvkostforskriften, kapittel 1, tredje ledd: «Kommuneloven § 15-1 og selvkostforskriften gjelder ikke for utmålingen av gebyrene for den enkelte gebyrpliktige.»



og kloakk på hytta?

Foto: istockphoto.com

Problemet er at hytteeiere som klager ikke har noen å klage til. Statsforvalteren godtar kommunens egne konsulentrapporter uten å gå dem etter i sømmene. Sivilombudet

har selv innrømmet at de mangler kompetanse til å vurdere de tekniske sidene av gebyrberegningen. Resultatet er at ingen egentlig kontrollerer om kommunene gjør rett. De

fleste kommuner benytter samme konsulent selskap til å beregne og fordele utgiftene.

– Når domstolene bruker feil lov og klageveiene ikke fungerer, er det ►►

Bli medlem

Dette er én av grunnene til at det er verdt å være medlem i Norges Hytteforbund. Vi følger sakene du ikke alltid selv har anledning til å følge – og vi slåss for at du kun skal betale det som er hjemlet iht. lov og forskrift, ikke mer.

rettsstaten selv som svikter. Det kan vi ikke akseptere, sier Hagen.

I tiden som kommer vil regningen bli større – da er rettferdig fordeling viktigere enn noen gang

EUs reviderte avløpsdirektiv ble vedtatt sent i 2024 og trådte i kraft 1. januar 2025. Direktivet stiller langt strengere krav til rensing av avløpsvann, og innføres i Norge gjennom EØS-avtalen. Det betyr at kommunene de kommende årene må investere store summer i oppgradering og fornying av renseanlegg – mange av dem er allerede utdaterte.

Disse kostnadene vil i stor grad veltes over på innbyggerne gjennom høyere VAR-gebyrer. Nettopp derfor er det avgjørende at fordelingen mellom hytteeiere og fastboende skjer etter riktig regelverk – og at det finnes et uavhengig og kompetent klageorgan som kan kontrollere at kommunene gjør rett.

NHF har lenge tatt til orde for et slikt offentlig klageorgan. Per i dag finnes det ikke.

NHF krever at noe skjer og ber om fire konkrete ting:

- At kommende rettsaker om vann- og avløpsgebyrer bruker riktig lov som grunnlag.
- At Kommunal- og distriktsdepartementet gir kommunene en klar



- og tydelig beskjed om hva som gjelder.
- At kommuner som har krevd inn for mye, gjør opp for seg overfor sine innbyggere.

- At det etableres et offentlig og kompetent klageorgan for VAR-gebyrer. ■

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

Husk å reklamere i tide hvis du er misfornøyd med håndverkeren! Hvis ikke kan kravet gå tapt. Det fikk en forbruker erfare i en nylig avsagt dom fra Gulating lagmannsrett. Saken gjaldt oppussing av et gammelt hus, og endte som en kostbar lærepenge. Ved å oversitte reklamasjonsfristene, og ved ikke å gi entreprenøren mulighet til å rette manglene, mistet forbrukeren retten til flere misligholdsbeføyelser.



For sen reklamasjon kostet



Senioradvokat **Marte Risøy** og advokatfullmektig **Hanne Bjercke**
ØKLAND & CO AS

Uenighet om arbeid og betaling

Bakgrunnen for saken var en avtale inngått i 2022 mellom en forbruker og en entreprenør om omfattende ombyggingsarbeider i en eldre bolig. Partene var enige om at arbeidet gjaldt store deler av huset, og underveis ble det også avtalt flere tilleggsarbeider.

Etter hvert opplevde forbruke-



Foto: Istockphoto.com

forbrukeren dyrt

ren at faktureringen hadde nådd det avtalte nivået, uten at arbeidet fremsto som ferdigstilt. I stedet for å ta dette direkte opp med entreprenøren, valgte forbrukeren å engasjere en takstmann for å vurdere arbeidet.

Takstmannen mente det var mangler ved deler av arbeidet, og rådet forbrukeren til å holde tilbake beta-

ling. Dette rådet ble fulgt, men uten at entreprenøren ble informert om verken vurderingene eller betalingsstansen.

Kort tid senere engasjerte forbrukeren en ny entreprenør til å rette opp det som ble ansett som feil, og til å ferdigstille prosjektet. Den opprinnelige entreprenøren ble dermed i praksis satt til side, før kontrakten til

slutt ble formelt hevet med henvisning til forsinkelse.

Uenighet i retten

Da saken kom opp for lagmannsretten stod partene langt fra hverandre. Forbrukeren krevde prisavslag og erstatning for det han mente var mangelfullt arbeid, og rettet også krav mot entreprenørens styreleder personlig. ►►

«Det fantes i liten grad spor av reklamasjoner eller innvendinger knyttet til fremdriften i prosjektet – helt frem til forbrukeren plutselig stanset betalingene. Dette svekket forbrukerens sak betydelig.»

Entreprenøren på sin side gikk til motsøksmål og krevde betaling for arbeid og leveranser som allerede var utført, samt kompensasjon for den delen av kontrakten som ikke ble fullført som følge av hevingen.

En sentral del av tvisten handlet om hvilken lov som kom til anvendelse. Lagmannsretten konkluderte med at forholdet måtte vurderes etter håndverkertjenesteloven – ikke bustadoppføringslova. Begrunnelsen var blant annet at store deler av den eksisterende bygningskonstruksjonen ble beholdt.

Forsinkelse ga ikke rett til heving

Forbrukeren hadde blant annet begrunnet heving av kontrakten med

forsinkelse. Her var lagmannsretten imidlertid tydelig: Vilkårene for å heve avtalen var ikke oppfylt.

Et viktig moment var mangelen på dokumentasjon. Lagmannsretten pekte på at det gjennomgående var lite skriftlighet og notoritet i kontraktsforholdet. Det fantes i liten grad spor av reklamasjoner eller innvendinger knyttet til fremdriften i prosjektet – helt frem til forbrukeren

plutselig stanset betalingene. Dette svekket forbrukerens sak betydelig.

For sen reklamasjon

Det mest avgjørende punktet i saken gjaldt likevel reklamasjon.

Lagmannsretten understreket at en forbruker må reklamere «*innen rimelig tid*» etter at mangler oppdages. Dette er et grunnleggende krav i kontraktsforhold, og henger tett



Foto: Istockphoto.com



sammen med hensynet til lojalitet mellom partene.

I denne saken ventet forbrukeren nesten tre måneder før det ble reklamert over mangler, og lagmannsretten fant at dette var for sent.

Konsekvensen var alvorlig for forbrukeren. Forbrukeren mistet retten til å gjøre gjeldende flere krav knyttet til mangler i arbeidet.

Lagmannsretten var klar på at man

ikke kan unnlate å kommunisere misnøye med arbeidet, for så å iverksette tiltak på egen hånd. Før en avtale heves eller nye håndverkere hentes inn, må den opprinnelige entreprenøren få en reell mulighet til å rette feilene.

Klar lærdom til alle boligeiere

Dommen er en tydelig påminnelse om viktigheten av å reklamere straks man oppdager feil og mangler ved

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.

arbeidet. Samtidig viser saken hvor avgjørende det er med skriftlig dokumentasjon. Klare avtaler, endringer underveis og løpende kommunikasjon bør nedfelles skriftlig. Uten slik notoritet står du langt svakere dersom uenigheten utvikler seg til en konflikt.

Et annet sentralt poeng er at entreprenøren som hovedregel skal få mulighet til å rette opp feil. Tar man saken i egne hender for tidlig, kan det i seg selv føre til at krav går tapt.

Skulle det oppstå uenighet, kan det være lurt å søke juridisk bistand på et tidlig tidspunkt. Det kan bidra til å avklare rettigheter og plikter, og i beste fall hindre at en vanskelig situasjon utvikler seg til en kostbar prosess i domstolen. ■

Hva er din plan – er du forberedt?

Vi må ta inn over oss at når Norge bruker 180 milliarder kroner på forsvar og beredskap har de en meget god grunn for det. Men landets største desentraliserte boligreserve – 500 000 fritidsboliger spredt fra kyst til fjell – er knapt nevnt i planene. Og om krisen kommer, vil myndighetene ikke ha kapasitet til å hjelpe alle. Det er nettopp derfor vi er opptatt av at en stor del av forberedelsen er ditt ansvar. Det kan begynne med hytta.

Tekst og foto: Erik Helli

Sett på din egen maske først

Det er en instruksjon alle har hørt på fly, men som færreste tar helt inn over seg: Sett på deg din egen oksygenmaske før du hjelper andre. Grunnen er ikke kald egoisme – det er logikk. Ved trykkfall i kabinen har du rundt 15–20 sekunder før du mister bevisstheten. Den som ikke tar vare på seg selv først, kan ikke ta vare på noen andre.

Beredskap fungerer på nøyaktig samme måte. Myndighetene planlegger, bevilger og organiserer – men i en akutt krise vil ingen

komme og banke på din dør. Politiet, helsevesenet og siviltforsvaret vil være overbelastet. Du og din familie er i stor grad overlatt til dere selv. Det er ikke en skremmende tanke – det er en nyttig en. Om du har tenkt gjennom dette på forhånd, er du i en helt annen posisjon enn den som ikke har gjort det.

Og du som hytteeier har allerede et forsprang.

Ikke alle kan forlate sine poster – men mange kan og bør evakueres

I en krig eller alvorlig krise vil samfunnet fortsatt måtte fungere. Leger, politi, brann og militært personell og innsatsstyrker kan ikke forlate sine poster – slik må det være. Men sykehusene vil måtte prioritere skadde soldater og innsattpersonell. Det betyr at eldre, barn, syke og andre ikke-kritiske sivile risikerer å bli stående uten tilstrekkelig omsorg og trygghet midt i krisens sentrum.

Hvem skal ta seg av dem? Og hvor skal de være?

Det er her hytta kommer inn. Et hytteområde med plass til hundre famili-

er er ikke et feriested i en krise – det er et midlertidig samfunn. Et sted der folk kan holde seg varme, ha tilgang til vann og mat, og vente til det er trygt å returnere. Selv om mange hytter i dag er tilkoblet infrastruktur er vi i en bedre beredskapsmodus på hytta. Mange hytter har vedovn, vannkilde og god overnattingskapasitet.

Norge har Europas største desentraliserte boligreserve – men er usynlig i planene

Norges 500 000 fritidsboliger representerer trolig Europas største desentraliserte reserve av boliger. Likevel er de knapt nevnt i beredskapsplanleggingen. Forskriften om krigsutflytting fra 1956 nevner dem ikke. DSB har ingen systematisk oversikt over kapasiteten de representerer.

Norges Hytteforbund (NHF) har nå sendt brev til justis- og beredskapsminister Astri Aas-Hansen og til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap med en klar oppfordring: ta hytta inn i den nasjonale beredskapsplanleggingen. Regjerin-





«I en krig vil sykehusene prioritere skadde soldater og innsatspersonell – slik må det være. Men da må vi ha en plan for hvor de eldre, barna og de syke sivilister skal være. Hytta er ikke et feriested i en krise, den er en del av svaret på det spørsmålet.»

Trond G. Hagen, styreleder i Norges Hytteforbund.

gen har utpekt 2026 som Totalberedskapsåret. En total beredskapsplan som ikke inkluderer 500 000 fritidsboliger, er ikke helt total.

Forbered deg fysisk – men ikke glem hodet

Det er lett å tenke på beredskap som noe fysisk: ved på lager, vann i kanner, mat for en uke. Alt det er viktig. Men erfaring fra kriser – enten det er naturkatastrofer, krig eller langvarig infrastruktursvikt – viser at det psykiske presset er minst like krevende som det fysiske.

En akutt situasjon utløser frykt,

kaos og beslutningsstress. Den som ikke har forberedt seg mentalt, kan bli handlingslammet akkurat når handlekraft trengs mest. Snakk med familien om hva dere gjør hvis det skjer. Bestem hvem som tar hvilke beslutninger. Avtal et møtepunkt. Øv gjerne på noen scenarioer – ikke for å skremme, men for å gjøre det kjent. Det som er kjent, er ikke like skremmende når det inntreffer.

Hva bør du tenke gjennom?

Det er ikke nødvendig å fylle kjelleren eller gå til anskaffelse av

Fakta

Norges Hytteforbund har sendt brev til justis- og beredskapsminister Astri Aas-Hansen og til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) med oppfordring om å inkludere fritidsboliger i nasjonal beredskapsplanlegging.

nødrasjoner årevis. Men noen enkle spørsmål er verdt å stille seg:

- Kan hytta di fungere uten strøm fra nettet? Vedovn, parafinlamper, stearinlys – hva har du tilgjengelig? Og nok ved?
- Har du tilgang til vann? En brønn, en kilde, eller et vannlager? Og vet du om vannet er trygt å drikke? Finnes andre muligheter i området?
- Vet din nærmeste familie hvor hytta er og hvordan de kommer seg dit? En plan som ikke er kommunisert, er ingen plan.
- Hva trenger dine nærmeste for å klare seg der over tid? Medisiner, varmeklær, mat for en uke?
- Er du forberedt mentalt? Har familien snakket om hva dere gjør – og hvem som bestemmer hva?

Du trenger ikke ha svar på alt. Men å ha tenkt igjennom det – det er allerede et langt skritt i riktig retning.

Den viktigste beredskapen starter hos deg

En hytteeier som har tenkt gjennom de enkle spørsmålene ovenfor – som vet at hytta delvis kan fungere uten strøm, at det er tilgang på vann, at familien vet veien – er ikke bare godt forberedt for seg selv. Den personen er et ankerpunkt for alle rundt seg.

Sett på din egen maske først. Så kan du hjelpe andre. ■

Hvem stikker av med strømmen?

Debatten om strømforbruk peker ofte mot hyttefolk.

Tekst og foto: Erik Helli, redaktør

NVE la i mai frem en rapport som tegner et tydelig bilde av norsk kraftsituasjon: Vi hadde rekordproduksjon i 2025, men kraftoverskuddet ventes å krympe kraftig mot 2030. En av hovedårsakene er den eksplosive veksten i bygging datasentre. Kraftforbruket til denne sektoren har økt fra nesten ingenting for få år siden til rundt 3 TWh i dag. NVE anslår at det kan nær tredoble seg frem mot 2030 – og understreker at det kan bli enda mer. Datasentre er i ferd med å bli den sektoren med størst potensial for å øke kraftforbruket i Norge.

Norge – det nye eldoradoet for datasentre

Norge er et attraktivt land for datasentre: fornybar kraft, kaldt klima (datasentre genererer varme og må kjøles ned) og politisk stabilitet. Mens land som Sverige, Nederland, Irland og Danmark nå innfører begrensninger for nye tilknytninger, peker pilene mot oss. Det legger press på et kraftnett som allerede har kø av aktører som vil koble seg til – og der mye av nødvendig nettutbygging trolig ikke er på plass før tidligst i 2030. Tidligst.

Situasjonen er etter vår mening paradoksal. Myndighetene oppfordrer husholdninger til å spare strøm (og det er selvsagt bra), mens det samtidig legges til rette for en næring med et kraftbehov av historiske dimensjoner. Konsekvensen er forutsigbar: Med et krympende kraftoverskudd må Norge importere mer kraft, særlig i kalde og vindstille perioder. Da risikerer vi å måtte kjøpe dyr kraft fra et Europa som selv sliter med knapp tilgang. Regningen havner hos forbrukerne.

For ikke lenge siden var det batterifabrikker som ble løftet frem som fremtidsnæringen Norge måtte satse strømmen sin på. Den satsingen er blitt mer stille, særlig etter hei dundrende konkursen i batterifabrikken Morrow i Arendal. Mye tyder på at den offentlige innsatsen ble brukt opp, og la oss håpe at mønsteret ikke vil gjenta seg med datasentrene. Så forstår vi at dette også handler om arbeidsplasser i distriktene.



Vi hytteiere skal ikke fri oss fra ansvar. Energiøkonomisering er fornuftig, og det er et ansvar de fleste av oss tar på alvor. Men det er lite treffende å rette søkelyset mot helgefotbruk på hytta når den reelle veksten i kraftetterspørselen drives av en næring i en helt annen størrelsesorden.

Hvem stikker egentlig av med strømmen? Svaret er ikke å finne i strømmåleren på hytta.■



Haglebu renseanlegg, levert av BIOVAC.



To-husanlegg (Dynamic 2) fra BIOVAC.

Vann og avløp på hytta – vi tar et dypdykk

I kommende utgaver av Hytteeieren tar vi for oss ett av de mest under-
vurderte temaene for hytteeiere: vann og avløp. Vi skal belyse sentrale
problemstillinger fra ulike innfallsvinkler – hytteeier, kommune,
leverandør og grunneier. Her er en smakebit på hva vi kommer inn på.

Tekst: Øystein Bjøndal Lund, styremedlem, Norges Hytteforbund

I Norges Hytteforbunds styre har hvert styremedlem sitt fagområde. For undertegnede går det i vann og avløp. Det kan bli litt rø, kan man si.

Hvem eier anlegget – og hvordan bør det organiseres?

Mange hytteeiere har felles løsninger for vann og/eller avløp med naboer, og anlegget kan ligge på grunneierens eiendom. Så lenge alt har fått stå i fred, har det gått greit – men så oppstår et vedlikeholdsbehov, flere vil koble seg til, eller grunneier ønsker å bruke tomten annerledes. Kanskje stiller kommunen nye krav.

Der utbygger drifter anlegget, dukker det raskt opp spørsmål: Hva er rimelig pris? Kan selvkostprinsippet

benyttes? Har man innsynsrett i regnskapet? Og hva hvis utbygger selv eier en hytte på feltet – skal familien betale det samme som alle andre?

Hvem betaler – og hvor mye?

Hva skjer ved oppgraderinger og nye miljøkrav? Er alle tilknyttede pliktige til å bære kostnadene? Kan et årsmøte fatte vedtak som binder også de fraværende?

Noen ganger gjelder spørsmålet bare én hytteeier – for eksempel om man kan bore etter vann på byggets tomt.

På mange av disse spørsmålene er svaret «det kommer an på» – på kommunen, på vedtektene, på lover og paragrafer, og ikke minst på grunneiers holdninger. Men vi skal

gjøre vårt beste for å gi deg et godt grunnlag.

Følg med i neste nummer. ■

Visste du at ...

Mange hytteeiere deler vann- og avløpsanlegg uten skriftlige avtaler om eierskap, vedlikehold eller kostnadsfordeling. Det kan fungere i årevis – helt til noe går galt. I kommende nummer av Hytteeieren tar vi et grundig dypdykk i hva du bør vite, og hva du bør sjekke.

Som medlem av Hytteeieren har du tilgang til en rekke nøye utvalgte samarbeidspartnere. Vi har selv gått god for alle partnerne i vår portefølje – de er valgt ut fordi de dekker reelle og typiske behov du møter som hytteeier. Som medlem kan du oppnå rabatterte priser og gunstige vilkår som ikke er tilgjengelig for andre.

Krisesikker.no

– egenberedskap gjort enkelt

Et nytt samarbeid mellom Norges Hytteforbund og Krisesikker.no gjør det enklere for hytteeiere å være forberedt på det uventede - både på hytta og hjemme.



Alltid billigste strømavtale

Slipper overvåker alle strømavtaler døgnet rundt og bytter hver gang det lønner seg. I appen kan du enkelt se hvilken avtale som er billigst for hver av dine adresser, og gjennomføre byttet med kun ett klikk! Appen koster for deg som NHF-medlem kun 19,- i måneden, eller 199,- i året (normalpris er 29,- i måneden eller 299,- i året).



Homely

Homely ønsker å bidra til økt trygghet og komfort for hytteeiere. Mange hytter står tomme store deler av året, og nettopp derfor er innbruddsalarm og seriekoblede røykvarslere ekstra viktig. Med Homely får du et pålitelig og brukervennlig alarmsystem – og muligheten til å ringe hytta varm før ankomst. Bestiller du innen en to ukers etter mottatt SMS betaler du kun 199 kr pr mnd (ordinærpris 249kr pr mnd) på abonnementet fra Homely.



Aksetøy Arkitektur

Vi gir medlemmer første konsultasjon kostnadsfritt, samt 10 % avslag på prosjektgjennomføringen. Hos Aksetøy Arkitektur AS får du helhetlig bistand, uansett hvor du er i prosessen. Vi har lang erfaring med både enkelthytter og større prosjekter, og kan bistå med alt fra tilbygg til eksisterende hytte, nyoppføring av fritidsbolig til utvikling av hele hyttefeltet.



INTIN AS for 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.



Cordwoodcover

Cordwoodcover markedsføres av Best Bay Norway AS. Høye strømpriiser har resultert i et høyere forbruk av ved til oppvarming. Cordwoodcover er et produkt i tiden og kan med sin fleksibilitet være et godt supplement til lagring og tørking av ved på uteområdet.



Bahnhof AS – Internett på hytta

Bestiller du trådløst 5G bredbånd på hytta får du nå i tillegg til markedets beste løsninger løpende 50 kroner per måned i rabatt ut 2024! Det er enkelt å sette opp, og du er rett på nett med en liten antenne på vindu eller vegg. Du har også mulighet til å fryse abonnementet dersom du i en periode ikke bruker hytta.



Økland & CO

En av de mange fordelene ved et medlemskap i Norges Hytteforbund (NHF) er tilgangen til juridisk bistand. På tross av at NHF har «in house» kompetanse, hender det at sakers karakter krever at vi henviser saken til et samarbeidende advokatfirma. Denne avtalen skal sikre at NHFs medlemmer blir prioriterte kunder hos Økland & Co.



Elproffen

Våre medlemmer får rabatt på elektrikertjenester, enten det gjelder oppgradering av det elektriske anlegget, installasjon av elbillader, solceller eller annet arbeid. Les mer om hvordan du benytter deg av tilbudet på hytteforbundet.no eller kontakt EL-PROFFEN direkte for en uforpliktende prat.



BRDY

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!



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.)



Aarskog advokatfirma AS

Vi bistår i typiske problemstillinger for eiere av fritidsboliger. Medlemmer av Norges Hytteforbund har en time gratis hjelp fra oss og har i tillegg 20 % rabatt på våre timepriser.



Kryssord

Rett svar premieres med flaxlodd til tre vinnere.

Litt hjemmetrim

Foto: istockphoto.com



						BRI- GADER	NATUR- AREAL	ROV- DYRENE FRI- TID	↓	TALE	RØYS GUD- INNE	↓	
						↳							
						SONE, OM- EGN							
						EURO- PEER KNIV- HYLSE				FOR- TALTE BOKS- ER			
						↳					GRUNN- BELØP		
						FORSK- ELLIG KELTISK GUD					MAKTE, GREIE		
KJØRE- TØY	↓	ROMER- TALL 50	SYNS- RAND	↓	EU TID- LIGERE				GJEN- LYD DATA- NETT				
↳			HVILE RED- SKAPS- DEL							SMÅ- REGNE			
KYST- OM- RÅDE	↓	NESTE EK- STASE			LAND LAG- ARBEID					KNEIS, RUV PREFIKS (INN- VENDIG)			
↳											SOL- GUD ØR- STED		
KORN- SORT REDAK- SJON					KJENT SVING I TRA- FIKKEN	TRE- SORT			BY I USA BÅT- REDSKAP				
↳					BLI TIL			↳			GRAN- ULER		
LEDD- ORM		MÅNED DAL- SIDE					PADLE MAUR- BOLIGEN			STANSE, STILNE		↑	
↳					ENSE					KJØRE- TØY KLES- PLAGG			
LAND- FOR- BINDELSE					ROMER- TALL 500	TO LIKE			TETT- STED I GJØVIK				↑
		→			→								↑

Kryssordforfatter: Rolf Bangsøid



Svarfrist: 15. juli 2026 og sendes inn slik:

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



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