

Hytteeeieren

ÅRGANG 55 | NR. 3/2026

**Gruppesøksmål mot
Gausdal kommune**

side 8

**Nabolovent
på hytta**

side 12

**Utskiftning
av laft**

side 23

**Styret varslet
tvangssalg av
hytta** *side 4*



Norges
Hytteforbund

Hytteieren

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 Hytteieren

sendes direkte til redaksjonen

norges@hytteforbund.no

Norges Hytteforbund og redaksjonen

frasier seg ansvar for innleggene i

Hytteieren. 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



I denne utgaven

Da styret ville tvangsselge hyttene	4
De fikk medhold hos Sivilombudet. Kommunen brydde seg ikke	8
Nødplakaten på hytta	11
Nabolovent på hytta	12
Kan du bore brønn på en festetomt?	14
Privat vann- og avløpsanlegg i hyttegrender	16
Eierskifteforsikring ved salg av fritidsbolig	20
Utsifting av laft	23
Sårbarhet og forvaltning av villaksbestanden	26



s.04



s.23



s.26

Trond G. Hagen,
Styreleder



En sommer er over (nesten), synges det

Jeg håper du har hatt en fin sommer og kost deg på hytta, enten du foretrekker sjø eller fjell. Eller kanskje «ja takk, begge deler». Vi som har tilgang på hytte er privilegerte. Og det er mange privilegerte, for rundt regnet er det 500 000 fritidsboliger her i landet, og enda flere har tilgang. Det er fantastisk at så mange har denne muligheten.

Sjelden er det skrevet en leder uten noen mørke skyer i horisonten. Det kan være kommunale gebyrer i en eller annen sammenheng, uenigheter med grunneier eller naboer. Til og med uenighet i familien om brukstid eller fordeling av kostnader. Vår erfaring er at slike utfordringer sjelden blir borte av seg selv, og kanskje kan det være lurt å ta tak før saken eskalerer. Da kan det være en god investering å være medlem av Norges Hytteforbund, med tilgang på flere gode jurister med spisskompetanse på hytterelaterte problemstillinger. Fortsatt har vi en time gratis hjelp av jurist som en viktig medlemsfordel.

Tidlig i juni var jeg til stede i Gudbrandsdal tingrett, i et av Norges største gruppesøksmål – det var satt av fem dager til saken. Bakteppet er kjent: Gausdal kommune har lenge hatt økonomiske utfordringer, og de ble ikke mindre da regjeringen Solberg strammet inn reglene for eiendomsskatt. Maksimal skattesats for bolig og fritidsbolig ble redusert fra 7 til 5 promille fra 2020, og videre til 4 promille fra 2021. Samtidig kom en lovpålagt reduksjonsfaktor på 30 prosent. Skiftende finansministre har siden latt innstrammingene stå urørt. Det er liten tvil om at dette bidro til at kommuneøkonomien i Gausdal kom under press.

Kommunen takserte eiendommene i 2018 – og igjen i 2021. Spørsmålet retten skal ta stilling til, er om det forelå «særlege tilhøve» som ga adgang til å omtakere utenom tiårsregelen i eieendomsskattelova. Ja, sier kommunen. Nei, sa Sivilombudet, men kommunen ignorerte ombudet og gjennomførte omtakseringen.

Vi hadde håpet å kunne omtale dommen i denne utgaven, men den er fortsatt ikke tilgjengelig. Å være dommer i denne saken er heller ingen enkel oppgave – avgjørelsen kan få store ringvirkninger.

Så har vi saken i Lyseren Strandpark, hvor styret i et sameie i vinter krevde to hytteseksjoner tvangs- solgt. En dramatisk melding å få som hytteeier – men medlemmet vant frem i retten, og fikk i tillegg dekket sine saksomkostninger. En påminnelse om at det lønner seg å stå i det, gjerne med god juridisk hjelp i ryggen.

Mange av dere har svart på medlemsundersøkelsen, og takk for det! Marsjorden er tydelig: bli mer synlig i media, og ta tak i avgiftsgalskapen. Og hyggelig var det at Hytteeieren er det mediet dere er mest fornøyd med. Har du ikke svart ennå, finner du lenke til undersøkelsen på nettsiden.

Helt til slutt en liten, men viktig påminnelse: husk å oppdatere oss når personalia endrer seg. Et oppdatert medlemsregister er like viktig for deg som for oss i administrasjonen – det er det som sikrer at Hytteeieren faktisk kommer frem til deg, enten den lander i postkassen eller i innboksen din.

Med hilsen Trond G Hagen, styreleder



Da styret ville tvangsselge hyttene – tingretten sa nei

Justiniano Eiendom AS fikk varsel om tvangssalg av sine to seksjoner i Lyseren Strandpark. Med advokathjelp gjennom NHF fikk selskapet fullt medhold i at saken ikke kunne avgjøres uten en skikkelig rettssak – og sameiet må nå dekke alle sakskostnadene.

Tekst og foto: Erik Helli, NHF

Det er få ting som skremmer en hytteeier mer enn et brev fra eget sameie med beskjed om at boligen kan bli tvangssolgt. For Justiniano Eiendom AS ble dette virkelighet i fjor sommer. Etter en langvarig strid om korttidsutleie av to fritidsseksjoner i Lyseren Strandpark i Enebakk, sendte sameiet et formelt salgspålegg. Da selskapet ikke etterkom pålegget, gikk saken til Follo og Nordre Østfold tingrett.

11. juni 2026 kom kjennelsen: retten ga ikke sameiet medhold i at seksjonene skulle tvangsselges, og sameiet ble dømt til å betale motpartens saksomkostninger på over 65 000 kroner.

Det var selvsagt lite hyggelig å motta varselet, og men vi mente varslet var helt urimelig, sier Michael Angelo Justiniano, som er eier av selskapet.

Bakgrunnen: en langvarig strid om utleie

Lyseren Strandpark ble stiftet i 2018 og består av 59 seksjoner – 53 boligseksjoner og seks næringsseksjoner. Justiniano Eiendom AS eier to av seksjonene, med adresse i Lyserbråtveien i Enebakk.

Konflikten oppsto da omfanget av korttidsutleie i sameiet økte, og flere seksjonseiere reagerte. Høsten 2024 varslet styret at praksisen skulle strammes inn, og ba samtlige seksjonseiere rapportere sin utleievirksomhet. Justiniano Eiendom AS nektet i en periode å gi slik rapportering, og fortsatte med korttidsutleie utover det sameiet mente var tillatt.

Gjennom våren 2026 sendte sameiet flere skriftlige advarsler. Da selskapet varslet at det ikke ville innrette seg, sendte sameiet et formelt salgspålegg i juli 2025 med hjemmel i eierseksjonsloven § 38 – bestemmelsen som gir et sameie rett til å kreve en seksjonseier ut ved «vesentlig mislighold». Da fristen for å selge løp ut uten resultat, varslet sameiet tvangsfullbyrdelse, og saken endte til slutt i tingretten i februar 2026.

Juridisk kjerne: hva betyr «alle bruksenheter»?

Saken reiste et spørsmål mange hytteeiere i blandede sameier – med både bolig- og næringsseksjoner, og med enkelte ulovlig fastboende – vil kjenne seg igjen i.

Eierseksjonsloven § 24 syvende ledd setter en grense på 90 døgns korttidsutleie i året for boligseksjoner. Men bestemmelsen gjelder ikke dersom «alle» bruksenheter i sameiet brukes som fritidsboliger. Sameiet mente unntaket ikke gjaldt for Lyseren Strandpark, fordi det finnes seks næringsseksjoner der, og fordi enkelte seksjoner etter styrets oppfatning faktisk brukes som helårsboliger – blant annet var det sendt varsel fra Enebakk kommune om ulovlig fastboing i tre av seksjonene.

Justiniano Eiendom AS anførte på sin side at det avgjørende er faktisk bruk, ikke seksjoneringstype – og at to seksjoners ulovlige bruk til helårsbolig ikke kan frata de øvrige 57 seksjonseierne retten til fri utleie. Selskapet fikk også støtte i lovens

FAKTA OM SAKEN

Saken: Follo og Nordre Østfold tingrett, sak 26-025931TVA-TF-NO/TSKI, kjennelse 11. juni 2026

Partene: Sameiet Lyseren Strandpark mot Justiniano Eiendom AS

Resultat: Begjæring om tvangssalg av to seksjoner tas ikke til følge. Sameiet dømt til å betale 65 520 kroner i saksomkostninger.

Regelverk: Eierseksjonsloven § 38 (pålegg om salg ved vesentlig mislighold) og § 24 syvende ledd (utleiebegrensning for boligseksjoner)

Status: Kjennelsen var ikke rettskraftig ved pressetidspunkt. Ankefrist løper én måned fra forkynning (rettsferien 1.7.–15.8. holdes utenfor). Ekstraordinært årsmøte i sameiet 22. august 2026 skal ta stilling til om styret gis fullmakt til å reise ordinært søksmål.



«Det var selvsagt lite hyggelig å motta varselet, men vi mente varslet var helt urimelig.»

Michael Angelo Justiniano



forarbeider for at ordlyden «alle» ikke skal tolkes bokstavelig strengt.

Rettens konklusjon: terskelen for tvangssalg er høy

Retten tok ikke endelig stilling til hvem som har rett i den underliggende tolkningstvisten. Det tingretten skulle avgjøre, var et snevrere spørsmål: var innsigelsene fra Justiniano Eiendom AS «klart grunnløse»? Bare i så fall kunne begjæringen om tvangssalg tas til følge uten en ordinær rettsak.

Retten kom til at innsigelsene ikke var klart grunnløse – verken tolkningen av unntaksregelen i § 24, eller spørsmålet om manglende rapportering i det hele tatt kunne utgjøre «vesentlig mislighold» etter § 38. Retten viste også generelt til at terskelen for tvangssalg av en seksjonseier er høy.

Konsekvensen: begjæringen om tvangssalg ble ikke tatt til følge. Sameiet er henvist til å eventuelt reise ordinær sak dersom de vil forfølge kravet videre. Justiniano Eiendom AS fikk i tillegg medhold i at selskaps to seksjoner ikke skal belastes for sameiets egne saksomkostninger gjennom felleskostnadene – noe retten begrunnet med at det ville vært urimelig at motparten selv, indirekte, må være med på å finansiere søksmålet mot seg.

Kjennelsen er ikke rettskraftig før ankefristen på én måned er utløpt. Sommerens rettsferie (1. juli–15. august) regnes ikke med i fristen, og partene kan fortsatt anke kjennelsen eller – uavhengig av dette – la saken gå videre som ordinær rettsak dersom sameiet ønsker å forfølge kravet.

Hytteeieren har vært i kontakt med Avokat Marte Risøy som har dette å si:

Retten har slått fast at vår klients innsigelser ikke er klart grunnløse, og at vilkårene for å gå til det svært inngripende skrittet tvangssalg derfor ikke er oppfylt.



Tingrettens kjennelse bekrefter at dette er et sammensatt juridisk spørsmål. Etter vår oppfatning har sameiet forsøkt å håndheve en omstridt lovtolkning som det ikke foreligger rettslig avklaring på. Nettopp derfor er det viktig at slike spørsmål behandles på ordinær måte og ikke gjennom tvangstiltak mot den enkelte seksjonseier.

Retten understreker også at terskelen for tvangssalg er høy. Det er vi enige i. Tvangssalg er et ekstraordinært virkemiddel som forutsetter et klart og vesentlig mislighold, og tingretten har ikke funnet grunnlag for å konkludere med det her.

Min klient er tilfreds med utfallet og registrerer også at retten ga medhold i at selskapet ikke skal være med på å finansiere prosessen mot seg gjennom felleskostnadene. Vi avventer nå om sameiet velger å anke eller eventuelt gå videre med saken på annen måte.

Hva betyr dette for andre hytteeiere?

Saken er et godt eksempel på hvor komplisert samspelet mel-

lom eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og kommunal håndheving av bruksendring kan være – særlig i blandede sameier med både fritidsseksjoner og innslag av ulovlig fastboing eller næringsbruk. Den viser også at et sameiestyre ikke uten videre kan gå til det drastiske skrittet tvangssalg dersom seksjonseieren har noe å stille opp med av motargumenter; loven krever at innsigelsene er åpenbart grunnløse før saken kan avgjøres uten full rettsbehandling.

For NHFs medlemmer er poenget dette: dersom man havner i en tilsvarende konflikt, er det avgjørende å få satt innsigelsene på papir tidlig og få dem vurdert av noen som kjenner eierseksjonsloven.

Saken er ennå ikke over

Sameiet har innkalt til ekstraordinært årsmøte 22. august, hvor styret ber om fullmakt til å reise ordinært søksmål mot Justiniano Eiendom AS for å få avklart om utleievirksomheten er lovlig. Styret selv anslår at et tap i tingretten kan koste sameiet mellom 200 000 og 300 000 kroner. ■

Lokal forankring, regionalt og nasjonalt nedslagsfelt

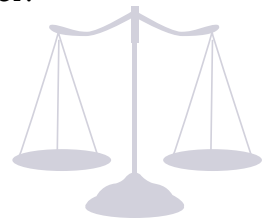
Tydelige råd, praktiske løsninger, personlig og stabilt samarbeid.



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

De fikk medhold hos Sivilombudet. Kommunen brydde seg ikke

426 hytteeiere på Skeikampen har saksøkt Gausdal kommune etter at kommunen valgte å se bort fra Sivilombudets konklusjon i en strid om eiendomsskatt. Nå skal retten avgjøre saken – i det som er Norges nest største gruppesøksmål.

Tekst og foto: Erik Helli, redaktør Norges Hytteforbund

426 hytteeiere på Skeikampen har saksøkt Gausdal kommune. Dommeren i Gudbrandsdal tingrett slo innledningsvis fast at dette er Norges nest største gruppesøksmål – kun forbigått av søksmålet mot Norsk Tipping. Norges Hytteforbund støtter Skeikampen hytteforum med 50 000 kroner og fulgte rettssaken tett.

Hva saken handler om

Saken gjelder eiendomsskatt og tidspunktet for retaksering – altså når og hvordan kommunen kan justere takstene som bestemmer hvor mye hytteeiere skal betale. Hovedregelen er klar: retaksering skjer hvert tiende år, eller ved særlige tilfeller som store fysiske endringer på eiendommen. Aldri ned, men opp – og bare når loven tillater det.

Bakteppet er kjent. Gausdal kommune har lenge hatt økonomiske utfordringer, og de ble ikke mindre da regjeringen Solberg strammet inn

reglene for eiendomsskatt: Maksimal skattesats for bolig og fritidsbolig ble redusert fra 7 til 5 promille fra 2020, og videre til 4 promille fra 2021. Samtidig kom en lovpålagt reduksjonsfaktor på 30 prosent. Skiftende finansministre har siden latt innstrammingene stå urørt. Det er liten tvil om at dette bidro til at kommuneøkonomien i Gausdal kom under press.

Kommunen takserte eiendommene i 2018 – og igjen i 2021. Spørsmålet retten skulle ta stilling til, er om det forelå «særlige tilhøve» som ga adgang til å omtaksere utenom tiårsregelen i eiedomsskattelova. Ja, sa kommunen. Nei, sa Sivilombudet – Stortingets eget kontrollorgan, hvis oppgave er å passe på at forvaltningen ikke gjør urett mot den enkelte borger. Hytteeierne fikk 100 prosent medhold der.

Gausdal kommune nektet å rette seg etter konklusjonen. Da gjensto bare én vei: retten.

I retten

Hytteeierne er representert ved advokat Martin Øksenholt fra Tenden Advokatfirma, som tidligere har ført en lignende sak mot Elverum kommune til seier. I sin innledning var han tydelig: kommunestyret hadde ikke tilstrekkelig kompetanse på lovverket da de vedtok å øke skattetrykket. Som bevis ble det blant annet lagt frem videoopptak fra kommunestyrets egne debatter – opptak som utelukkende dreide seg om budsjett og regnskap. Ikke ett ord om lovligheten av det de vedtok.

Det er et vesentlig poeng. Gausdal er en hardt presset kommune økonomisk – og det er nettopp derfor det er krevende å innrømme at de kan ha krevd inn penger de ikke hadde rett til. En eventuell tilbakebetaling vil koste millioner.

Stemningen ble merkbart amper allerede før første vitne var ført. Kommunens advokat, Håkon Huus-Hansen, forsøkte å så tvil om



Her sitter fra venstre Oddmund Håkenstad og Martin Øksenholdt fra Tenden Advokatfirma som representerer Skeikamoen hytteforum

selve klagen fra hytteeierne, og pekte på at de 426 klagen var likelydende og at gårds- og bruksnummer manglet på samtlige. Han var heller ikke imponert over Sivilombudet, som han mente ikke følger egne regler om publisering av dokumentasjon. Partene ble enige om å komme tilbake til spørsmålet i prosedyrene.

Sju vitner var innkalt av kommunen, med 45 minutter satt av til hvert. Vi kommenterer ikke enkeltvitnene, men et par ting gikk igjen: Mye av tiden gikk med til å forklare hvorfor hytteeierne valgte veien om Sivilombudet fremfor sivil søksmål – svaret var at søksmål var mer komplisert

Hva er eiendomsskatten egentlig med på å finansiere?

Eiendomsskatt er såkalte frie midler. Kommunen har ingen plikt til å øremerke pengene til noe som helst – de kan brukes akkurat som kommunestyret finner det for godt.

Flere kommuner viser til at eiendomsskatten blant annet bidrar til legehjelp, hjemmehjelp og brann- og feiervesen for hytteeierne. Det stemmer at hytteeiere har tilgang til disse tjenestene – men det er også lovpålagte tjenester kommunen uansett plikter å levere, uavhengig av om eiendomsskatt er innført. Kommuner uten eiendomsskatt yter de samme tjenestene til sine hytteeiere.

I rettferdighetens navn: Kommunens rammetilskudd fra staten beregnes ut fra antall fastboende innbyggere – ikke ut fra hytter. En kommune med mange hytter, men få fastboende, får dermed ikke nødvendigvis mer å rutte med, selv om tjenestetilbudet i hyttefeltene er stort. Det er noe av bakgrunnen for at flere kommuner ser til eiendomsskatt på fritidsboliger for å dekke gapet.

Poenget er ikke at hytteeiere ikke skal bidra – det skal vi. Poenget er at det ikke finnes noen kobling mellom hva du betaler inn, og hva som faktisk kommer tilbake til din hytte eller ditt hyttefelt.





Til venstre står Jens N. Engestad, initiativtager og tidligere leder av Skeikampen hytteforum i samtale med advokatene fra KS - Advokatene

og tidkrevende, men da kommunen valgte å sette Sivilombudets avgjørelse til side, gjensto ikke lenger noe reelt valg – søksmål ble den eneste veien videre.

Retten fikk også høre hvordan takseringen teknisk ble gjennomført, og at samarbeidsklimaet mellom administrasjonen og den sakkyndige takstnemnda hadde vært anstrengt – administrasjonen mente nemnda la takstnivået for lavt, noe det ble bråk av. Målet for kommunen var at takstene skulle ligge på 80–100 prosent av salgsverdien. Nemnda gjorde etter eget syn en grundig jobb, og å endre verdigrunnlaget kom ikke på tale. På spørsmål om hvorfor det ikke fulgte med en detaljert skatteseddel som viste hvordan de nye takstene var fremkommet, var svaret at det var teknisk umulig i program-

varen – noe som skapte ekstra støy blant hytteeiere som dermed ikke kunne ettergå sin egen takst.

Felles for vitnene var at de beskrev saken som krevende, og at alle sa de hadde vært opptatt av rettferdighet og likebehandling. Fra kommunens side var oppfatningen at endringene i skattereglene måtte utgjøre nettopp de «særlege tilhøve» loven krever for omtaksering før tiårsfristen. Inntektene måtte økes.

Tenk deg om før du sier nei

Bortimot 2000 andre hytteeiere i Gausdal valgte å stå utenfor søksmålet. Det er deres fulle rett – men konsekvensen er at en eventuell seier ikke automatisk gjelder dem. De må kjempe sin egen sak, alene og for egen regning. Et gruppesøksmål er et spleiselag der mange deler

både risiko og gevinst. Det er verdt å huske neste gang man vurderer å takke nei.

Hvorfor dette angår alle hytteeiere

Gausdal er ikke alene. Mange kommuner har økt eiendomsskatten på hytter kraftig de siste årene – og ikke alle har gjort det innenfor loven. Denne saken kan sette en standard for hva kommuner kan og ikke kan gjøre, og utfallet kan få betydning langt utenfor Skeikampen.

Staten pålegger kommunene stadig større oppgaver, uten at pengene alltid følger med. Hytteeiere skal betale sin del, men det blir urimelig når eiere av fritidsboliger som på Skeikampen skal bli kommunens melkeku – utenfor lovverket.

Norges Hytteforbund følger saken videre og rapporterer når dommen foreligger. NHF støtter saksøkergruppen Skeikampen hytteforum med 50 000 kroner. ■



Retten er satt

Har du husket Nødplakaten på hytta?



Norges Hytteforbund minner om at det er lurt å ha en nødplakat på hytta – kanskje har du allerede laget en? Da er dette en fin anledning til å sjekke at den fortsatt henger der den skal, og friske opp minnet – både for store og små.

Når du først bestemmer deg for å ringe nødhjelp, er det fordi det haster. Da er det godt å være drillet, og vite nøyaktig hvor du er. Enten hytta di ligger langs kysten, i innlandet eller på fjellet, kan du ikke alltid stole på at adressen fører redningsmannskapet dit du er – da er nøyaktige koordinater helt overlegne.

Under følger teksten fra Norsk Luftambulanse om hvorfor og hvordan du lager din egen, gratis nødplakat. ■

Her kan du lage gratis nødplakater

Når det haster kan minutter være forskjellen på liv og død. Nødplakaten skal hjelpe deg å varsle raskt til riktig nødetat når noe skjer. Det kan spare viktig tid.

Den gir deg oversikt over alle nødnumrene, koordinatene der du er, og hvilke symptomer du alltid skal ta på alvor. Lag gratis nødplakater og heng opp hjemme, på hytta, på jobb o.l.

Du får god hjelp ved å følge denne linken: <https://norskluftambulansse.no/nodplakat/>

Kilde: Norsk Luftambulanse

Naboloven på hytta

– hvilke rettigheter har du?

Når naboens trær vokser seg høye, kan utsikten forsvinne og solforholdene bli dårligere. Greiner og røtter kan samtidig krype over eiendomsgrensen. Men hvor går grensen for hva en nabo må tåle – og hvilke krav kan du som hytteeier stille?

Innledning

For mange hytteeiere er utsikt, solforhold og naturopplevelser en del av hyttelivet. Når naboens trær blir høyere og naboens grener og røtter går over eiendommen din, oppstår spørsmål om hvilke rettigheter og plikter man har overfor hverandre. Her er det særlig grannelova (naboloven) av 16. juni 1961 nr. 15 som regulerer forholdet mellom naboer.

Hovedregelen – vis hensyn til nabo

Grannelovas viktigste bestemmelse finnes i grannelova § 2, som fastslår at:

«Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom».

Bestemmelsen innebærer at ingen kan bruke sin eiendom på en måte

som påfører naboen urimelige eller unødvendige ulemper. Ved vurderingen ser man blant annet på hva som er vanlig i området, hva slags ulempe det er tale om og om denne kunne vært unngått.

For hytteområder kan dette gjelde støy, forurensning, plassering av bygninger, terrasser, parkering eller andre tiltak som påvirker naboens bruk av eiendommen.

Kan du som hytteeier kreve at naboen feller trær?

Et av de vanligste spørsmålene vedrørende hytteforhold gjelder trær som stenger utsikt eller reduserer solforholdene.

Grannelova § 3 åpner i noen tilfeller for å kreve at trær fjernes eller beskjæres. Bestemmelsen gjelder når treet står nærmere hus/hytte, hage, tun eller dyrket mark enn en tredel av trehøyden, og treet medfører særlig skade eller ulempe.

Det er likevel ikke slik at enhver redusert utsikt gir krav på trefelling. Loven krever også at det tas hensyn til trets betydning for eieren og for natur- og landskapsbildet. I rettslige tvister vil domstolen foreta en konkret helhetsvurdering hvor en interesseavveining vil være avgjørende.



Advokat **Mauritz Aarskog**



Advokat **Isak H. Nesbakken**



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.

Greiner og røtter over eiendoms- grensen

Grannelova regulerer også situasjoner der greiner eller røtter går inn på nabo eiendommen. Etter grannelova § 12 kan naboen i visse tilfeller kreve at greiner som går inn over eiendommen fjernes dersom de er til skade eller særlig ulempe. Som hovedregel bør eieren først gis anledning til selv å utføre arbeidet.

Erstatning ved skade

Dersom et forhold på nabo eiendommen fører til skade, kan grannelova § 9 gi grunnlag for erstatning. Dette kan eksempelvis være tilfeller hvor trær faller over bygninger, eller der andre tiltak forårsaker økonomisk tap hos naboen.

Om erstatning kan kreves, vil bero på en konkret vurdering av forholdene i den enkelte sak.

Forebygg konflikter før de oppstår

Selv om grannelova gir rettigheter, viser erfaring at de fleste konflikter løses best gjennom dialog. Mange tvister om trær, utsikt, veiretter og byggeprosjekter skyldes misforståelser eller manglende kommunikasjon.

Et godt råd er derfor å informere naboene tidlig dersom du planlegger tiltak som kan påvirke dem. Det kan

spare både tid, penger og et godt naboskap.

Vi bistår i nabokonflikter

Hos **Aarskog Advokatfirma AS** arbeider vi jevnlig med saker som gjelder naboforhold, hytteeiendommer, veiretter, utsiktstvister, grense spørsmål og andre problemstillinger etter naboloven. Vi kjenner de praktiske utfordringene som oppstår mellom naboer, og har bred erfaring med både rådgivning, forhandlinger og tvisteløsning.

Ofte kan en tidlig juridisk vurdering bidra til å finne gode løsninger før konflikten utvikler seg. Dersom du står i en nabo tvist eller er usikker på hvilke rettigheter du har, er du velkommen til å kontakte undertegnede i **Aarskog Advokatfirma AS** for en nærmere vurdering av saken. ■

Kan du bore brønn på en festetomt?

Hva gjør du dersom vannforsyningen til hytta er dårlig, og du ønsker å bore en ny brønn på en tomt du ikke eier? Svaret er ikke nødvendigvis så enkelt som at du disponerer tomten gjennom en festekontrakt.

Tekst: Øystein Bjøndal Lund. NHF **Foto:** Biovac

Mange hytter ligger på festet grunn. Når det oppstår behov for ny vannforsyning, kan spørsmålet derfor bli om festeren selv kan bore brønn på tomten – eller om grunneier må gi tillatelse.

Her finnes det ingen enkel, generell regel som gir alle festere en automatisk rett til å bore brønn.

Start med festekontrakten

Det viktigste dokumentet er normalt festekontrakten, eller eldre dokumenter som regulerer festeforholdet.

Se etter bestemmelser om:

- vannforsyning
- brønn
- boring
- vannrettigheter
- bruk av grunn
- andre tekniske installasjoner

Det kan også finnes bestemmelser i eldre skjøter eller andre tinglyste dokumenter.

Dette er særlig viktig i eldre hyttefelt, hvor rettighetene kan ha blitt etablert for mange tiår siden.

En gammel avtale kan være avgjørende

Historiske dokumenter kan inneholde bestemmelser som gir

festeren rett til å etablere eller bruke brønn.

Det finnes blant annet eldre rettsavgjørelser hvor en fester hadde fått rett til å etablere brønn dersom den eksisterende vannkilden tørket ut. Slike saker viser at retten til brønn kan være regulert gjennom eldre skjøter og avtaler.

Men det betyr ikke at det finnes en generell rett for alle festere til å bore brønn.

En bestemmelse i et gammelt skjøte kan være bindende fordi den gjelder akkurat den aktuelle eiendommen og det aktuelle festeforholdet. Den kan derfor ha stor betydning selv om den er svært gammel.

Hva hvis kontrakten ikke sier noe?

Dersom festekontrakten og andre relevante dokumenter ikke gir noen rett til å bore brønn, bør man være forsiktig med å anta at man likevel har en slik rett.

At man har bruksrett til tomten gjennom en festekontrakt, betyr ikke nødvendigvis at man står fritt til å gjennomføre alle typer tiltak på grunnen.

En brønnboring er et permanent inngrep i grunnen, og kan derfor reise spørsmål både om forholdet

Dette er andre del av vår artikkelserie om vann og avløp på hytta, der styremedlem Øystein Bjøndal Lund tar for seg sentrale problemstillinger fra ulike innfallsvinkler. Denne gangen ser vi nærmere på en problemstilling mange festere kjenner igjen: retten til å bore brønn på en tomt du ikke selv eier.

mellom fester og grunneier og om offentlige regler.

I en slik situasjon bør man undersøke saken nærmere før boring bestilles.

Husk også de offentlige reglene

Selv om festeren skulle ha en privatrettslig rett til å etablere brønn, betyr ikke det nødvendigvis at alle offentlige krav er oppfylt.

Det kan være aktuelt å undersøke kommunens regler og eventuelle krav knyttet til vannforsyning, boring og bruk av grunnvann.

Det er derfor lurt å skille mellom to spørsmål:

Har jeg rett til å bore på denne eiendommen?

Og har jeg nødvendige offentlige

tillatelser eller oppfyller jeg kravene for å bore?

Dette er to forskjellige spørsmål.

Før du kontakter brønnboreren

Før man bestiller boring, kan det være klokt å gjøre litt dokumentarbeid.

Finn frem:

- Festekontrakten.
- Eventuelt skjøte som gjelder eiendommen.
- Eldre avtaler og tillegg til festekontrakten.
- Tinglyste servitutter og andre rettigheter.
- Eventuelle bestemmelser om vann og brønn i hyttefeltet.

Dersom dokumentene er gamle eller vanskelige å tolke, kan juridisk bistand være en god investering.

Et godt råd

Ikke start med å ringe brønnboreren – start med å finne frem festekontrakten.

I mange tilfeller kan det viktigste svaret på spørsmålet om du kan bore brønn allerede ligge i dokumentene som gjelder eiendommen.

Som denne gjennomgangen viser, kan spørsmålet om rett til å bore brønn på festet grunn være mer komplisert enn det først ser ut til – og et feilsteg kan bli kostbart. Er du usikker på hva festekontrakten eller andre dokumenter faktisk gir deg rett til, bør du forhøre deg med en av Norges Hytteforbunds juridiske eksperter før boring bestilles. Som medlem har du krav på én time gratis juridisk bistand – en mulighet som kan spare deg for langt større kostnader senere. ■



5 spørsmål før du borer brønn på festet tomt

- 1. Hva sier festekontrakten?** Finnes det bestemmelser om vann, brønn eller boring?
- 2. Finnes det eldre dokumenter?** Undersøk skjøter, servitutter og andre tinglyste dokumenter.
- 3. Har du faktisk rett til å gjøre inngrepet?** Festet gir bruksrett til tomten, men det betyr ikke nødvendigvis at alle typer tiltak er tillatt.
- 4. Har grunneier gitt samtykke?** Hvis det ikke finnes en dokumentert brønnrett, bør spørsmålet avklares med grunneier før boring.
- 5. Er de offentlige kravene avklart?** En privatrettslig rett til å bore er ikke det samme som at offentlige krav er oppfylt.

Private vann- og avløpsanlegg i hyttegrender – hvem har ansvaret når anlegget må oppgraderes?

Store investeringer, strengere miljøkrav og uklare eierforhold skaper stadig flere konflikter i norske hytteområder. Hvem eier anlegget, hvem skal betale, og kan en grunneier trekke seg ut av ansvaret?

Tekst: Øystein Bjøndal Lund. NHF **Foto:** Biovac

Mange norske hyttegrender ble etablert på en tid da kravene til vannforsyning og avløpshåndtering var langt mindre omfattende enn i dag. Løsningene var ofte enkle, og det var ikke uvanlig at én grunneier tok initiativ til å etablere både vann- og avløpsanlegg for flere hytter.

Etter hvert som hytteområdene er blitt utbygd, og miljøkravene er blitt strengere, har mange slike anlegg nådd et punkt der de må oppgraderes eller erstattes.

Samtidig oppstår det ofte nye spørsmål:

Kan grunneieren trekke seg ut av ansvaret?

Kan et hyttelag overta anlegget?

Kan årsmøtet vedta investeringer i millionklassen?

Og hvem er egentlig ansvarlig for kostnadene?

Svarene er sjelden enkle. Likevel finnes det noen grunnleggende forhold som alle hytte- og veilag bør avklare før større beslutninger tas.

Kommunale krav utløser ofte konflikten

I mange tilfeller starter prosessen med at kommunen stiller nye krav til utslipp og rensing av avløpsvann.

Eksisterende anlegg kan være

for gamle, for små eller ikke lenger tilfredsstillende dagens krav til miljø og forurensning.

Kommunen kan da kreve at anlegget oppgraderes eller erstattes.

Når kostnadene plutselig blir betydelige, oppstår ofte spørsmål som ingen tidligere har tenkt særlig over:

- Hvem eier anlegget?
- Hvem har ansvaret for drift og vedlikehold?
- Hvem skal betale for oppgraderingen?
- Er alle hytteeierne forpliktet til å delta?

Mange av disse spørsmålene burde ideelt sett ha vært avklart da anlegget ble etablert. I praksis er det imidlertid ikke uvanlig at eldre anlegg bygger på muntlige avtaler og uformelle ordninger.

Hvem eier anlegget?

Det første spørsmålet som bør avklares, er hvem som faktisk eier anlegget. Dette gjelder blant annet:

- Hovedledninger
- Stikkledninger
- Pumpestasjoner
- Brønner
- Renseanlegg
- Tekniske installasjoner

Dette er tredje del av vår artikkelserie om vann og avløp på hytta, der styremedlem Øystein Bjøndal Lund tar for seg sentrale problemstillinger fra ulike innfallsvinkler. I forrige nummer ga vi en smakebit på hva som venter – nå går vi i dybden på et av de mest konfliktfylte temaene: hvem som har ansvaret når anlegget må oppgraderes.

I enkelte hytteområder eier grunneieren hele anlegget. Andre steder eies det av et hyttelag eller et eget driftsselskap. Det finnes også løsningsalternativer der eierskapet er delt mellom flere parter.

Det er ikke tilstrekkelig å legge til grunn at «slik har det alltid vært». Eierskapet bør kunne dokumenteres gjennom avtaler, vedtekter, ting-



Illustrasjon av oppbygging av renseanlegg

lyste rettigheter eller annen skriftlig dokumentasjon.

Kan en grunneier trekke seg ut av ansvaret?

Dette er en problemstilling som blir stadig mer aktuell.

En grunneier som i sin tid etablerte et vann- og avløpsanlegg, kan ønske å overføre ansvaret til et hyttelag når anlegget blir gammelt og krever store investeringer.

Spørsmålet er om dette kan gjøres ensidig.

Som hovedregel er svaret nei.

Verken eierskap eller driftsansvar kan normalt overføres til andre uten at det foreligger et rettslig grunnlag. Dette kan for eksempel være:

- Avtaler
- Servitutter

- Vedtekter
- Tinglyste erklæringer
- Andre dokumenterte rettigheter og plikter

Dersom slike avtaler ikke finnes, må partene som regel komme frem til en ny løsning gjennom forhandlinger.

Hva sier vedtektene?

Vedtektene er ofte det viktigste dokumentet i slike saker.

Her kan det blant annet være regulert:

- Stemmerett
- Betalingsplikt
- Kostnadsfordeling
- Styrets fullmakter
- Drift og vedlikehold
- Sanksjoner ved manglende betaling

Mange eldre vedtekter er skrevet på et tidspunkt da investeringer i moderne renseanlegg ikke var aktuelle.

Det er derfor viktig å undersøke om vedtektene faktisk gir hjemmel for å gjennomføre omfattende investeringer.

Kan årsmøtet vedta investeringer i millionklassen?

I mange tilfeller vil årsmøtet kunne vedta investeringer i fellesanlegg.

Likevel bør man alltid undersøke:

- Hvilket flertall som kreves
- Om investeringen regnes som ordinært vedlikehold eller en vesentlig endring
- Om vedtektene stiller særlige krav til saksbehandlingen
- Om styret har fullmakt til å gjennomføre prosjektet





«Mange konflikter i hytteområder skyldes at
viktige rettigheter aldri ble formalisert.»

Dersom investeringen er nødvendig for å oppfylle kommunale krav, vil årsmøtet ofte ha et sterkere grunnlag for å vedta tiltaket.

Hvem skal betale?

Kostnadsfordeling er ofte den mest konfliktfylte delen av slike prosesser. Det bør avklares om kostnadene skal fordeles:

- Likt mellom alle hyttene
- Etter bruk
- Etter tomtestørrelse
- Etter eierbrøk
- Etter bestemmelser i vedtektene
- Det er også viktig å avklare om medlemskapet i ordningen er frivillig eller obligatorisk.

Dersom enkelte hytteeiere nekter å betale, vil mulighetene for å kreve inn pengene avhenge av hvilke regler som gjelder for laget, og hvilke forpliktelser som følger av vedtektene eller andre avtaler.

Hvilke rettigheter finnes til tomten der anlegget ligger?

Mange renseanlegg og pumpestasjoner er plassert på privat grunn. Før det investeres store beløp, bør man derfor undersøke om det finnes:

- Tinglyste avtaler
- Servitutter
- Festeavtaler
- Erklæringer om tekniske anlegg
- Andre skriftlige avtaler

Dersom det ikke finnes noen formell rettighet, kan det være nødvendig å inngå en ny avtale med grunneieren.

En grunneier kan i slike tilfeller kreve kompensasjon i form av erstatning, engangsvederlag eller festeavgift.

Private hyttelag har som hovedregel ikke anledning til å ekspropriere grunn.

Tinglysing er den beste forsikringen

Mange konflikter i hytteområder skyldes at viktige rettigheter aldri ble formalisert.

Så lenge de samme personene eier hyttene, fungerer slike ordninger ofte uten problemer.

Utfordringene oppstår gjerne når:

- Eiendommer skifter eier
- Nye generasjoner overtar
- Store investeringer blir nødvendige
- Partene blir uenige

En tinglyst avtale kan derfor være den viktigste forsikringen et hyttelag har.

Avtalen bør regulere:

- Eierskap
- Bruksrett
- Adkomst
- Drift
- Vedlikehold
- Kostnadsfordeling
- Fremtidig utskifting av anlegget

Hva bør avklares før prosjektet settes i gang?

Før det investeres i et nytt vann- eller avløpsanlegg, bør følgende spørsmål besvares:

- Hvem eier anlegget?
- Hvem har driftsansvaret?

- Hvilke rettigheter er tinglyst?
- Hvilke krav stiller kommunen?
- Hvilke regler gjelder etter vedtektene?
- Hvordan skal kostnadene fordeles?
- Er det behov for å oppdatere vedtektene?
- Jo tidligere disse spørsmålene avklares, desto mindre er risiko- en for konflikter senere.

Store investeringer i vann- og avløpsanlegg handler sjelden bare om teknikk. Like ofte handler de

om eiendomsrett, organisering og ansvarsfordeling.

Derfor kan det være en god investering å bruke tid på juridiske avklaringer før gravemaskinene settes i arbeid.

Som denne gjennomgangen viser, kan spørsmål om eierskap, ansvar og kostnadsfordeling fort bli komplisert – og konsekvensene av en forhastet signatur kan bli dyre. Før du eller hyttelaget ditt signerer nye avtaler, eller godtar endringer i eksisterende avtaler om vann- og avløpsanlegg, bør dere forhøre dere med en av Norges Hytteforbunds

juridiske eksperter. Som medlem har du krav på én time gratis juridisk bistand – en mulighet som kan spare deg for langt større kostnader senere.

Følg med i neste nummer, der vi fortsetter dypdykket i vann og avløp på hytta.

Artikkelen er ment som generell informasjon. Reglene vil kunne variere avhengig av hvordan det enkelte hyttelag er organisert, hvilke avtaler som er inngått, og hvilke rettigheter som er knyttet til de enkelte eiendommene. ■

Oppsummering

Vi har sett på aktuelle problemstillinger som hytteeiere kan stå ovenfor gjeldende vann- og avløpsløsninger. Vi har påpekt viktigheten av å ha skriftlige avtaler, selv om alle er gode venner og helt enige når samarbeid inngås.

Det er noen saksområder som kan være lette å glemme når man setter opp en avtale. Her følger noen eksempler på slike detaljer.

Det er naturlig at man har med et punkt om nye tilkoplinger, og at alle skal være enige om dette. Her bør man gå noe lenger, å for eksempel si at nye tilkoplinger bare kan nektes dersom det finnes en saklig grunn (som for eksempel ledningsnettets kapasitet).

Innmeldingsavgift er typisk en andel av investering. Noen praktiserer at investeringen fordeles på en hytteeier til, og denne andelen fordeles mellom de som er der fra før. Her bør man i stedet angi kronebeløp for slik tilknytning (som gjerne er identisk med det som hver eier har betalt), og ta med at beløpet skal indeksreguleres etter konsumprisindeks. Da har man noe konkret å

forholde seg til, og risikerer ikke at ny interessent etter noen år "slipper billigere fra det".

I stedet for at beløp nevnt ovenfor fordeles mellom eierne, kan man med fordel vurdere om ikke beløpet skal settes på bok til fremtidige oppgraderinger, vedlikehold eller reparasjoner. Som man sier, det er alltid kjekt med penger på bok. For å ordne dette praktisk, må vannlaget da registreres i Brønnøysundregistrene og man får et organisasjonsnummer. Da kan laget også opprette egen bankkonto.

Noen punkt i avtalen vil vise til at man kan eller skal gjøre slik og slik, "hvis partene bestemmer det". Tipset her er å alltid ta med hvordan man kommer frem til hva som besluttes. Det kan sies så enkelt som at beslutninger treffes ved simpelt flertall, og hver part har en stemme hver. Man kan selvsagt differensiere, og legge opp til at noen beslutninger krever simpelt flertall, mens andre krever for eksempel 2/3 flertall. Poenget er å tydeliggjøre dette i forkant. Vi vil unngå misforståelser!

Ta med noen vedlegg til avtalen. Det er nyttig å ha for hånden kart over

ledninger, stikkledninger, koplingspunkter, ventiler og stoppekraner. Videre er det greit å ta med en oversikt over kontaktinformasjon til deltakerne, med angivelse av gards- og bruksnummer for vedkommendes hytteeiendom.

Vannledninger går typisk over noen sine eiendommer, og det har vært gitt tillatelse til at de ble lagt der. Det bør tas med i avtalen hvilke eiendommer det gjelder, og at grunneier har godkjent det. En slik rett som er gitt, kan (og bør) også tinglyses.

Som leser er det kanskje ikke så relevant med vannlag, men du har en felles privat vei med dine hyttenaboer. Eller noe annet. De fleste tips som er gitt angående vann, kan overføres til andre saksområder.

Til slutt minner vi om gratis timen som du som medlem har med våre advokatforbindelser. Bruk den muligheten! Bruk den gjerne i forbindelse med utarbeidelse av slike avtaler, eller få innspill på avtale du har laget. Det koster vesentlig mindre å få dette på plass i forkant, enn å gå gjennom en eventuell konflikt!

Eierskifteforsikring ved salg av fritidsbolig:

hvem har ansvaret når feilen skyldes eiendomsmegleren?

Ved salg av fritidsbolig kan store verdier og mange opplysninger stå på spill. Hva skjer dersom kjøper i etterkant oppdager feil eller mangler – og hvem har ansvaret dersom opplysningene fra eiendomsmegleren var uriktige eller mangelfulle?



Senioradvokat
Marte Risøy
ØKLAND & CO AS

Sikkerhet ved salg – sikkerhet for oppfyllelse

Salg av fritidsbolig innebærer ofte overføring av betydelige verdier, og uenigheter etter salget av fritidsbolig mellom kjøper og selger kan oppstå på grunn av flere forhold. Ved salg av en fritidsbolig har eier av fritidsboligen, på samme måte som eier av vanlig bolig, mulighet til å tegne eierskifteforsikring – enten via megler eller på frivillig grunnlag. Forsikringen skal beskytte selger mot å stå personlig økonomisk ansvarlig, dersom kjøper senere oppdager mangler eller feil ved eiendommen og gir dermed et viktig økonomisk vern. Ikke bare for selger, men eierskifteforsikring er også en sikkerhet for kjøper – for oppfyllelse. Ved at det er tegnet eierskifteforsikring er også kjøperen sikret at vedkommende

får dekning, uten å måtte kun forholde seg til selger, som kanskje ikke evner til å dekke hele det økonomiske kravet som har oppstått.

Et spørsmål som ofte oppstår i forbindelse med salg av eiendom, er hvem som bærer ansvaret dersom kjøperen har fått uriktige eller mangelfulle opplysninger på grunn av feil hos eiendomsmegler. Er forsikringsselskapet ansvarlig i alle tilfeller? Kan selger eller kjøper rette krav direkte mot eiendomsmegler?

Hva dekker eierskifteforsikringen?

Eierskifteforsikring er en ansvarsforsikring som dekker krav som selger eventuelt blir møtt på fra kjøper.



Forsikring kan tegnes for alle typer salg av eiendom, og eierskifteforsikringsselskapet dekker normalt krav knyttet til mangler, både synlige og skjulte feil og mangelfulle opplysninger om eiendommen. I tilfeller der kjøper fremmer et krav på grunn av de ovenfor nevnte forholdene, vil eierskifteforsikringsselskapet som regel være ansvarlig for dekning av det kravet som selger i utgangspunktet er ansvarlig for.

Eiendomsmeglers rolle ved salg av fritidsbolig – opplysningsplikt

Eiendomsmegler har en sentral rolle ved salg av alle slags bolig, herunder også fritidsboliger. Megleren er

pliktig til å innhente, kontrollere og videreformidle riktige opplysninger om eiendommen som er til salgs. Etter eiendomsmeglingsloven §1 skal bruken av mellommann, herunder eiendomsmegler føre til «en sikker, ordnet og effektivt måte» å omsette fast eiendom. Eiendomsmegler har ansvar å formidle informasjon om alle forhold som kan ha betydning for kjøperens vurdering av fritidsboligen. Kjøper skal kunne stole på informasjonen som gis i salgsoppgave, annonsemateriell og under visninger.

Dette er en plikt som følger av loven, som kan føre til at det er mangel ved salget. Dersom en megler gir uriktige

opplysninger eller unnlater å formidle vesentlig informasjon, kan dette føre til betydelige økonomiske konsekvenser for både kjøper og selger. I slike tilfeller oppstår det spørsmål hvem ansvaret skal plasseres hos – selger, megler eller begge.

Mangel på grunn av eiendomsmeglerens opptreden i strid med opplysningsplikten

Utgangspunktet er at kjøperens krav rettes primært mot selger, uavhengig av hvem som har gitt feilinformasjon om fritidseiendommen. Kjøperen trenger som regel ikke å skille mellom hvem som opprinnelig ga den uriktige eller misvisende opplysningen. ►►

Dersom opplysningen er tatt inn i salgsoppgaven, eller en opplysning som burde fulgt av salgsoppgaven ikke er blitt formidlet, kan selger bli ansvarlig overfor kjøper. Ved uriktige eller misvisende opplysninger kan selger bli møtt med krav om blant annet prisavslag og erstatning.

For selger som har tegnet eierskifteforsikringsselskapet, vil forsikringsselskapet i de fleste tilfellene stå ansvarlig for det kravet. Som hovedregel skal selger ikke sitte igjen med et økonomisk tap etter salget, dersom kravet som har oppstått skyldes feil ved eiendomsmeglerens opptreden.

Er eierskifteforsikringen ansvarlig i alle tilfeller?

Eierskifteforsikringsselskapet er ansvarlig overfor kjøper i de fleste tilfeller. Dette gjelder særlig når selger ikke kjente til feilen ved fritidsboligen og det er eiendomsmegleren som burde ha utført bedre kontroll i henhold til de krav som stilles til vedkommende opptreden. I slike tilfeller, der ansvar kun har oppstått på grunn av meglers forsømmelse, kan det bli aktuelt å rette et regresskrav mot eiendomsmeglerforetak eller dets ansvarsforsikring.

Noen ganger er det likevel slik at det er selger selv som har gitt uriktige opplysninger eller har unnlot å gi alle de nødvendige opplysningene om fritidsboligen. I disse tilfellene kan forsikringsselskapet avslå dekning,

og selger kan holdes ansvarlig helt eller delvis. En slik vurdering vil bero på de konkrete omsetningene ved salget, og en avveining av hvilke opplysninger selger faktisk har gitt til eiendomsmegleren og hvilken kontroll eiendomsmegleren burde ha utført.

Kjøpers mulighet til å rette krav direkte mot eiendomsmegleren

En kjøper som lider et økonomisk tap som følge av eiendomsmeglernes forsømmelse kan i noen tilfeller rette et direkte erstatningskrav mot eiendomsmegler eller dets foretak. Dette gjelder særlig dersom eiendomsmegler har opptrådt uaktsomt ved formidling av opplysninger om fritidsboligen. Eksempler på slike tilfeller er når det er feil opplysninger om fritidsboligens areal, feil bruksrettheter, det er uriktige reguleringsforhold mm. I noen av disse tilfellene kan kjøper kreve dekning direkte fra eiendomsmegler. Selv om eiendomsmegler eller dets foretak senere kan ha rett på ansvarsfordeling med selger, og selgers eierskifteforsikringsselskap.

Særlige utfordringer ved fritidsboliger

Twister om fritidsbolig skiller seg ofte fra ordinære boligsalg. Fritidsboliger fremstår også ofte å gi større risiko for tvister. Mange fritidsboliger er eldre, har enklere standard og kan være bygget etter gamle regler.

Alle disse omsetningene kan spille inn på hvor mye som kan kreves av henholdsvis selger og eiendomsmegler av opplysninger, sett hen til at det ofte er mindre omfattende dokumentasjon om fritidsbolig enn vanlig bolig.

Dette gjør at opplysningene som fremkommer av salgsoppgaven eller som eiendomsmegler ellers formidler får ekstra stor betydning. Faktiske opplysninger om byggesøknader, veirett, byggetillatelse ol. kan få betydelige økonomiske konsekvenser for kjøper og dermed føre til at det oppstår krav etter salg. ■

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.

Ved uriktige eller misvisende opplysninger kan selger bli møtt med krav om blant annet prisavslag og erstatning.

Utskifting av laft – når råte eller stokkmaur tar over

Å skifte en skadet laftestokk er langt mer omfattende enn å fjerne den gamle og sette inn en ny. Råte og stokkmaur kan skjule større skader enn det som er synlig, og arbeidet krever både nøyaktig tilpasning og flere runder med justering.

Tekst: Erik Helli **Foto:** Steinar Moe, Mr.laft



Artikkelen fortsetter på neste side ►►



Her er det litt å ta tak i og aller viktigst er sikring av bygget

Når en laftevegg er angrepet av råtne eller stokkmaur, er det sjelden en enkel jobb å bytte ut den skadde stokken. – Å skifte laftestokker er ikke bare å ta ut stokken og sette inn en ny, forklarer Steinar Moe. Omfanget av arbeidet er langt større enn mange forestiller seg.

Oppmåling og utvelgelse av erstatningslaft

Felles for både råteskader og stokkmaurangrep er at man må måle opp, dimensjonere og velge riktig erstatningslaft. Dette gjøres på stedet, for å sikre riktig dimensjon og omfang. Deretter bestilles virket fra leverandør, som i de fleste tilfeller grovtilpasser og dimensjonerer det

på forhånd. Fordi stokkene er både tunge og lange, fraktes erstatningslaften som regel direkte fra leverandør til arbeidsplassen.

Slik foregår arbeidet på plassen

Bygget jekkes opp til riktig høyde – pluss litt ekstra – for å frigjøre den skadde laftestokken slik at den kan tas ut og brukes som mal. Den gamle og den nye stokken legges side om side, og kopieringen gjøres med både motorsag og elektrisk høvel.

Når erstatningsstokken er tilpasset, monteres den inn, og bygget senkes til riktig høyde for å kontrollere passformen. Dette er en tidkrevende jobb, og det er ikke uvanlig

at stokken må finjusteres tre til fire ganger før resultatet er riktig.

Hvor mye må skiftes ut?

Omfanget av utskiftingen avhenger av hvor stort skadeområdet er. Ved befaring forsøker vi å avdekke omfanget på forhånd, men særlig ved stokkmaurangrep er dette vanskelig å anslå – stokkmauren gnager seg ofte videre inn i kerneveden, utover det området som er synlig utenfra. Da må vi fortsette å kutte til vi finner frisk ved.

Kvalitet på erstatningslaften

Vi har fast kontakt med leverandører som sikrer både godt malmvirke og detaljer som er profilert på forhånd, noe som sparer både tid og kostnader. I de fleste tilfeller erstattes skadet virke med nedtørket furu. Dette gir en naturlig struktur med langsgående sprekker – helt normalt for laft, og ikke et tegn på svikt i materialet.

I de fleste utskiftninger kuttes tilstøtende knuter på utsiden og erstattes med blinde knuter, festet mot eksisterende laft. Hvis man skal

«Å skifte laftestokker er ikke bare å ta ut stokken og sette inn en ny, forklarer Steinar Moe. Omfanget av arbeidet er langt større enn mange forestiller seg.»

«Ved befaring forsøker vi å avdekke omfanget på forhånd, men særlig ved stokkmaurangrep er dette vanskelig å anslå»

skifte laft med knute vil bygget måtte heves 10 til 15 cm ekstra og dermed blir jobben betydelig mer krevende. Vinduer i område som jekkes opp / heves vil måtte demonteres siden de vil bli skjev belastet når veggen heves.

Halvskifte (spunsing) av skadet område

Ved halvskifte fjernes den utvendige skaden, og det settes inn ny, tilpasset laft. Dette festes med montasjeskruer som lukkes utvendig med plugger. Vanligvis erstattes rundt 50 prosent av tykkelsen på stokken.

Utseende etter utskifting

Når mothold monteres på eksisterende laftevegg, oppstår det «hull» etter festeskrueene. Disse tettes med innsatte lafteplugger og slipes i overflaten – noe som likevel kan bli synlig ved beising. Omramming (for eksempel rundt vinduer) demonteres skånsomt og monteres der det er mulig, men det kan bli nødvendig med flikking i innfestingen, eventuelt full utskifting av omrammingen.

Hvordan prises en slik jobb?

Fordi utskifting av laft ofte byr på overraskelser underveis, gis det normalt et estimat på jobben. Estimater baserer seg på et stort antall bilder – vi regner med rundt 5–6 for et typisk oppdrag. ■

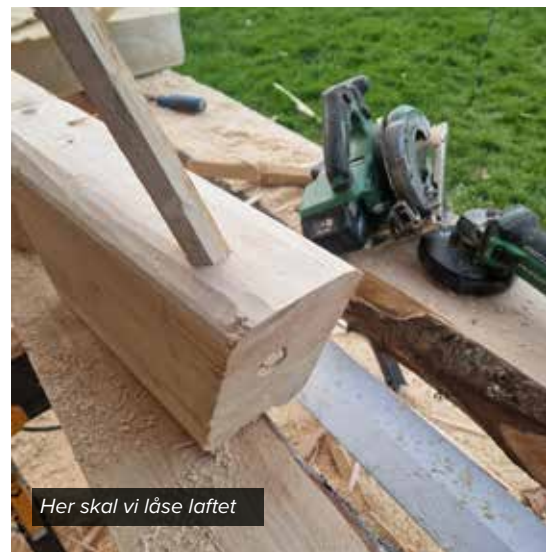


MrLaft AS

MrLaft AS (etablert 2024) er leverandør av laftebygg i hånd- og maskinlaft, og utfører takst, termofotografering og utbedring av råte- og stokkmaurskader. Solid håndverk gir laftebygg som varer i generasjoner.

Daglig leder: Steinar Moe

- +47 417 85 696
- post@mrlaft.no
- Nordre Gjesåsveg 66, 2280 Gjesåsen



Sårbarhet og forvaltning av villaksbestanden

Villaksen er i alvorlig tilbakegang, og i 2026 strammes fiskereglene inn i flere av landets viktigste laksevassdrag. Men strengere regler for sportsfiskerne løser ikke hovedproblemet. Rømt oppdrettslaks, lakselus, vassdragsinngrep og endringer i havmiljøet er blant de viktigste årsakene til at villaksen presses stadig hardere.

Tekst og foto: Erik Helli, NHF

Villaksen er under press som aldri før. Den står nå oppført som nært utryddingstruet på den norske rødlista, og for sesongen 2026 strammer myndighetene inn ytterligere: Gaula, Orkla og Verdalselva stenges for laksefiske fra 1. august, og Jølstra i Vestland får totalforbud mot både laks og sjørret. Samtidig åpnes tre tidligere stengte vassdrag i nord for forsiktig fiske, etter at de er friskmeldt for lakseparasitten Gyrodactylus salaris. Bildet er sammensatt, men konklusjonen er den samme mange steder: bestandene tåler ikke mer fiskepress enn det som faktisk er høstbart.

Det er ikke sportsfiskerne som har skapt krisen

Det er fristende å tenke at strengere fiskereglene betyr at fisket er problemet. Slik er det ikke. Fiske-reguleringer er rett og slett det verktøyet forvaltningen har mest direkte kontroll over når bestandene svikter – ikke fordi fisket i seg selv er hovedårsaken til nedgangen. Norges Jeger- og Fiskerforbund (NJFF) peker på at fisket i Hardangerfjorden og de indre lakseelvene har vært stengt i over tjue år uten at bestandene har bygget seg opp igjen, noe som illustrerer at årsakene ligger et annet sted.

De virkelige truslene er sammensatte: rømt oppdrettslaks som blander seg genetisk med villaksen, lakselus fra oppdrettsanlegg som øker dødeligheten hos utvandrende smolt, i tillegg til vassdragsinngrep, forurensning og endringer i havmiljøet. Av disse regnes oppdrettsnæringens påvirkning som den mest alvorlige – og samtidig den mest håndterbare, dersom man vil ta grep.

Hver elv har sine egne regler

Et sentralt poeng for hytteeiere med tilknytning til lakseelver er at forvaltningen ikke er lik fra vassdrag til vassdrag. Miljødirektoratet fastsetter nasjonale rammer gjennom lakseforskriften, men det enkelte elve-eierlaget forvalter ofte fisket lokalt innenfor disse rammene, med egne kvoter og sesonglengder tilpasset den enkelte bestanden.

Midt-Norge har fått merke dette tydeligst i år. Svikt i innsiget av villaks til Trøndelagselvene og elvene på Nordmøre, dokumentert av Norsk institutt for naturforskning (NINA), har

«De virkelige truslene er sammensatte: rømt oppdrettslaks som blander seg genetisk med villaksen, lakselus fra oppdrettsanlegg som øker dødeligheten hos utvandrende smolt, i tillegg til vassdragsinngrep, forurensning og endringer i havmiljøet.»



Laksefisket har lange tradisjoner og mitt inntrykk er at det forvaltes godt.

ført til at Gaula, Orkla og Verdalselva stenges fra august. Andre steder i landet går utviklingen motsatt vei: Leirelvvassdraget, Signaldalselva og Skibotnelva i Nordland og Troms åpnes igjen etter vellykket parasittbekjempelse, riktignok med strenge døgn- og sesongkvoter. Jølstra går imidlertid andre veien og stenges helt, blant annet fordi mye laks tas som bifangst under sjørrettfisket der.

Sesongen justeres underveis

Reguleringen stopper ikke ved sesongstart. Midtveis i juli gjør

Miljødirektoratet en ny vurdering av hvor mye laks som faktisk går opp i elvene, basert på fangststatistikk og fisketellinger. Viser tallene at innsiget ligger mer enn 50 prosent under forventet nivå, kan det innføres ytterligere begrensninger – både i elv og sjø – selv midt i sesongen. Det er et system som gir forvaltningen mulighet til å reagere raskt hvis situasjonen forverres.

Målselva: en konkret påminnelse

Målselva i Midt-Troms illustrerer hvor fort teorien blir konkret. Elva er den

største i Troms, krysses av E6 ved Olsborg, og strekker seg omtrent 85 kilometer i hoveddalføret – med sideelver medregnet blir fiskestrekningen på rundt 130 kilometer, noe som gjør vassdraget til et av de mest omfattende laksesystemene i landet.

I februar 2025 rømte rundt 27.000 oppdrettslaks fra et anlegg ved Dyrøya, ifølge et notat fra elveeierlaget. Fisken var slakteklar og lå mellom 4,5 og 6,5 kilo. Av disse er drøyt 1.300 gjenfanget, noe som betyr at en betydelig mengde fortsatt er ute i naturen med gode muligheter ►►



til å spre seg til nærliggende vassdrag – Målselva inkludert. En enkelt rømmingshendelse kan være nok til å skape utvanning av villaksen: når oppdrettsfisk blander seg med den ville bestanden, kan avkommet bli svakere og dårligere tilpasset livet i elv og hav. Det er ikke første gang det har skjedd i området: en rømmingshendelse i Sørreisa i 2016 endte med at 140 oppdrettslaks ble registrert i fisketrappa i Målselvfossen.

Sportsfiskerne selv tar sin del av ansvaret på alvor. Det er lang tradisjon for nøye fangstrapportering i vassdraget, noe som gir forvaltningen et bedre grunnlag for å følge med på både villaksbestanden og eventuell oppdrettslaks som dukker opp i elva.

Samtidig er Malangsfjorden, som Målselva munner ut i, i dag fri for oppdrettsanlegg – nettopp for å skåne vassdraget. Det gjør Målselva til et eksempel på at forvaltningsgrep faktisk kan gjøres målrettet der man har mulighet, selv om rømmingshendelser andre steder i landsdelen viser hvor sårbart systemet fortsatt er.

Veien videre

Strengere fiskeregler alene vil ikke redde villaksen. Skal utviklingen snus, må innsatsen rettes mot de underliggende årsakene: mindre lakselus, mindre rømming og en oppdrettsnæring som tar et større ansvar for miljøpåvirkningen. Oppfølgingen av havbruksforliket fra



2025 trekkes fram som en nøkkel her – gode målsettinger hjelper lite uten at de faktisk følges opp i praksis.

For hytteeiere langs landets lakseelver handler dette om mer enn en fisketur som kanskje uteblir. Det handler om en art i alvorlig knipe, og om at det haster å ta tak i de reelle årsakene før situasjonen går fra vondt til verre. ■

Kilder: Norges Jeger- og Fiskerforbund (pressemelding), Miljødirektoratet (forskriftsendringer 2026), Norske Lakseelver. Målselva: notat fra elveeierlaget om rømmingshendelse (juni 2025).

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

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 strømvatle

Slipper overvåker alle strømvatler 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 uker 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.

AKSETØY ARKITEKTUR

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.

Økland

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.

AARSKOG

KRYSSORD

Rett svar premieres med flaxlodd til tre vinnere



Foto: istockphoto.com	VIDEO- BÅND	↓	FYRER VI MED			AV- LEGGES I RETTE	
	HYGGE				↓		
	→			→			
		↘	KON- TRAKTS- DOKU- MENT	↘	RØNER- TALL 500		↓
	STIR- RER		DET ØVRE LUFT- LAGET	↘	SØNN AV (IRSK)		
				KJ. TEGN MAG- NESIUM		KJ. TEGN FOSFOR	
					?		
↘			SNO, VRI			RØV- DYR	
FISK			ENKEL HYTTE	PADLE FLATE- MÅL		KAOS	
VIND- MÅL- ERNE	↑		ELTE		RYD- NING BLOD- TYPE		LEGENS- DEL KLERI- KAL
↘							↓
UKJENT OPP- HOPNING			FROSS- ET VANN	SAUE- LYD FJERN- SYN		STREV, SLIT	
↘		BILKJ. TEGN ØSTER- RIKE	VOKST, ØKT BRETT- SPILL		NY- VASKET	↘	TO LIKE
UT- MERKET				VANN 06 ----- STREV (ONV.)		KRYD- DER- URT	MÅLTID STILNE, AVTA
RØNER- TALL 100		STOFF			↓		ROSIN- ANTE
↓	↑	TIDS- ROM			FYLT MØR- DEIG		DRIKK
				←	←		←

Kryssordforfatter: Rolf Bangsøid

Svarfrist: 15. oktober 2026 og sendes inn slik:

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



Hold medlemsregisteret oppdatert

Hjelp oss å holde kontakten

Har du fått ny adresse, telefonnummer eller e-postadresse?

Meld fra så snart som mulig. Når vi får endringer fortløpende, kan vi holde medlemsregisteret oppdatert og sørge for at viktig informasjon når frem til deg.

Har opplysningene dine endret seg? Gi oss beskjed!

Skjema finner du på nettsiden vår www.hytteforbund.no
eller mail norges@hytteforbund.no



**Norges
Hytteforbund**