

Ljøsheim og Omegn Vel

MIDTBYEN PARK / GRØNNEGATEN 83/85  
POSTBOKS 1 – 2301 HAMAR

TELEFON 62 55 62 00  
TELEFAKS 62 55 62 10  
E-POST [post@ostbyaarskog.no](mailto:post@ostbyaarskog.no)  
NETTSIDE [www.ostbyaarskog.no](http://www.ostbyaarskog.no)

FORETAKSREGISTERET 916 036 493 MVA

Sendes per e-post: [victor.hansen@banenor.no](mailto:victor.hansen@banenor.no)

Hamar, 18. januar 2018  
Ø/1778/277/ML

### Nes Almenning og Pihl AS – serviceavgift.

Under henvisning til korrespondansen som har funnet sted etter mitt opprinnelige fellesbrev av 18. september få til Nes Almenning og Pihl AS, sist mail av 15. dm fra Kluge Advokatfirma, som noe ut i korrespondansen overtok representasjonen av Nes Almenning og Pihl AS etter Advokatfirmaet Thallaug, kan sakens status, sett fra vår side, oppsummeres slik:

- (1) Da Nes Almenning og Pihl AS i sitt udaterte fellesbrev av i fjor høst varslet om innføring av serviceavgift med «*kr. 1600,- inkl. mva. for de 3 neste år, med KPI justering i perioden*», til dekning av «*drift og vedlikehold av felles infrastruktur på Laulia, Ljøsheim og Grunnåsen*», ble vegloven § 54 påberopt som hjemmel for den delen av serviceavgiften som knyttet seg til kostnadene til drift og vedlikehold av veier. Konkret ble det gjort gjeldende at det til hvert enkelt festeforhold også fulgte «*tilhørende vegrett*» og at det av vegloven § 54 fulgte at «*den som har bruksrett til en veg, har plikt til å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av vegen*», uten at det ble redegjort nærmere for omfanget på disse kostnadene eller på hvilken måte som de var fordelt på. Det ble i brevet samtidig gjort gjeldende at «*festeavgift er kun leie for grunn*» - og at den ikke dekker «*kostnader til drift av fellestiltak som veger mv.*».
- (2) Vegloven § 54 har i første, andre og tredje ledd følgende ordlyd:

*Når privat veg blir brukt som samt tilkomst for fleire egedomar, pliktar kvar eigar, brukar eller den som har bruksrett, kvar etter same høvetal som gjeld for den bruk han gjer av vegen, å halde vegen i forsvarlig og brukande stand. Det blir med dette ikkje gjort endring i rettar som måtte vere vunne, eller i føresegner som elles måtte vere gitt for vedlikehald av vegen. Plikta kan oppfyllast med yting av materiale eller arbeid eller med betaling av pengar. (Understrekningene er foretatt av meg.)*

*Det som i første ledd er fastsatt om vedlikehaldet av vegen, skal på same vilkår gjelde*

*også for utbetring av privat veg.*

*Blir dei interesserte ikkje samde om korleis plikta til vedlikehald eller utbetring skal fordelast, kan var av dei krevje at desse spørsmåla skal avgjerast ved skjønn.*

De ovennevnte bestemmelsene suppleres av følgende bestemmelser i vegloven § 55 første, andre og siste ledd:

*Dei som har pliktar etter § 54 første ledd, utgjer eit veglag. Veglaget skal møtas ein gong i året eller når det er turvande. Det tek fleritalsavgjerd i alle spørsmål som gjeld vegfellesskapet og står for den daglege drifta.*

*Når det ikkje er grunn for anna, har einkvar i veglaget ei røyst. Dersom nokon i veglaget blir tillagt større plikt enn andre, skal røysteretten aukast tilsvarande. I mangel av semje om slik fordeling skal veglaget leggje si avgjerd i saka fram til endelig avgjerd for skjønnet etter § 54 tredje ledd.*

...

*Det som er bestemt i paragrafen her om den einskilde sine rettar og plikter, gjeld òg om ansvaret for drifta av vegen ligg i eit sameige, eit samvirkeforetak, eller er skipa på annan måte.*

- (3) Ved at Nes Almenning og Pihl AS erkjenner at det «ved etablering av festeforhold medfølger det også en tilhørende vegrett», vil et sentralt spørsmål være det rettslige innholdet i denne til festeforholdet «tilhørende vegrett», jf. andre setningen i ovennevnte sitat av vegloven § 54 første ledd om at bestemmelsene i første setning ikke innebærer at det blir «gjort endring i rettar som måtte vere vunne». Spørsmålet kan dermed formuleres på følgende måte:

Innebærer den til festeforholdet tilhørende – og av Nes Almenning og Pihl AS erkjente – vegrett at fester ikke er forpliktet til å delta i utgiftene knyttet til «å halde vegen i forsvarlig og brukande stand», dvs. at det for fester foreligger en rett som er «vunne»?

Under korrespondansen som har funnet sted har Nes Almenning og Pihl AS avvist at spørsmålet kan besvares positivt, dvs. med et ja, blant annet på grunnlag av det som følger av dom som Borgarting lagmannsrett avsa i 1999 om anvendelsen av vegloven § 54 første ledd, andre punktum i den aktuelle saken. Denne dommen og det som den måtte ha av generell overføringsverdi står derfor sentralt i vår sak.

- (4) I den ovennevnte dommen tok lagmannsretten utgangspunkt i at «*det må skilles mellom selve veiretten (retten til å bruke en eksisterende vei) og spørsmålet om fordeling av vedlikeholdsomkostningene etter veiloven § 54*», og at «*selv om veiretten er vederlagsfri eller inngått som ledd ved bortfeste eller salg av tomt, må brukeren kunne pålegges plikt til å delta i veiens vedlikehold*».

Etter en konkret vurdering av sakens faktiske forhold, fant lagmannsretten «*at verken leiekontrakten fra 1952 eller rettsforliket i 1990 omtaler noe annet enn selve veiretten og derfor ikke omfatter spørsmålet om deltakelse i vedlikeholdet. Med den standard gårdsveien hadde i 1952 var det ikke naturlig å kreve en pengemessig ytelse til dekning av vedlikeholdsplikten, men i stedet å basere seg på dugnad, hvilket lagmannsretten finner det bevist at noen av hytteeierne deltok i. At Jacobsen ikke har deltatt i slik dugnad på gårdsveien, kan ikke ha gitt ham noen berettiget forventning om at han skulle være fritatt fra å delta i vedlikeholdet av veien*». (Understrekingene er foretatt av meg.)

- (5) Det må kunne antas at verdien av en festetomt med rett til bruk av framført adkomstvei, uten bestemmelse i festekontrakten om at fester er eller kan bli forpliktet til å delta i utgiftene knyttet til vedlikeholdet av adkomstveien/-e, er større enn om adkomstvei ikke var framført, alternativt at det i festekontrakten var inntatt bestemmelse om festers forpliktelse til å delta, eventuelt på et senere tidspunkt, i utgiftene knyttet til vedlikeholdet av adkomstveien. Ut fra dette må det videre kunne antas at Nes Almenning og Pihl AS selv sørget for slik framføring av adkomstveier, med tilhørende vegrett for festerne, som de mente ivaretok deres grunneierinteresser på best mulig måte; å få høyest mulige festeavgifter på tomtene som skulle utparselleres, jf. tomtefesteloven (1996) § 11 om at festeavgifter skal fastsettes «*i høve til det som vanlegvis vert betalt på staden ved nye feste av liknande tomter på liknande avtalevilkår*». (Understrekingen er foretatt av meg.)
- (6) Ut fra ovennevnte er jeg av den oppfatning at det av dommen i Borgarting lagmannsrett ikke kan trekkes generell slutning om at Nes Almenning og/eller Pihl AS står fritt til å kreve at festerne skal delta i veivedlikeholdet, med mindre det i festekontraktene er inntatt bestemmelse om dette, på linje med det som Pihl AS har gjort i forbindelse med festeres innløsning av festetomter – muligens også på linje med det som måtte være gjort i festekontrakter av nyere dato, i likhet med det blant andre Ringsaker Almenning har gjort. Ut fra vår saks forhistorie, har festerne i Nes Almenning og Pihl AS, i motsetning til det som var tilfellet for festeren i lagmannsrettsdommen, «*berettiget forventning*» om å være fritatt fra å delta i vedlikeholdet av de veiene som Nes Almenning AS og Pihl AS, som profesjonelle bortfestere, hadde anlagt for å legge forholdene til rette for utparsellering av de aktuelle festetomtene – uten å ta forbehold om noe slag hverken i festekontraktene eller i form av å organisere utføringen av vedlikeholdet ved dugnad.

- (7) Som følge av at hverken Nes Almenning eller Pihl AS har etterkommet vår anmodning om å få oversendt (anonymiserte) kopier av de forskjellige standardkontraktene som har blitt benyttet opp gjennom årene, har det ikke vært mulig å få klarlagt om det i noen av disse kan være inntatt bestemmelser som hjemler det nå framsatte kravet om at festerne skal delta i veivedlikeholdet. Jeg ser ikke bort i fra at manglende framleggelse av de etterspurte kopiene kan ha sin bakgrunn i vurderinger av mer taktisk karakter, for eksempel ved at innarbeidelse av slike bestemmelser i nyere kontakter kan bli ansett for å tale for at det ved de tidligere kontraktene ble etablert veirett på slik måte at festerne må anses for å være fritatt for deltakelse i veivedlikeholdet, jf. vegloven § 54 første ledd andre setning.
- (8) For det tilfellet at det foreligger forpliktelse for festerne for å delta i veivedlikeholdet, følger det av vegloven § 54 første ledd første setning at deltakelsen skal fastsettes «*etter same høvetalet som gjeld for den bruk han gjer av vegen*». (Understrekningen er foretatt av meg.) For å beregne dette høvetalet er det nødvendig å konkretisere ikke bare omfanget på bruken, men også hvilken vei/hvilke veier bruken gjelder. Videre er det nødvendig å få framlagt regnskap knyttet nettopp til den aktuelle veien/de aktuelle veiene, dvs. et langt mer spesifisert og konkretisert regnskapsmateriale enn det som har blitt framlagt – og som framstår til å være av mer som sekkepostlignende karakter.

Det er kanskje ikke egnet til å overraske at Nes Almenning og Pihl AS stiller seg avvisende til å foreta framleggelse av det som måtte være nødvendig av opplysninger for å etterprøve riktigheten av den anvendelsen som er gjort av bestemmelsene i vegloven § 54 første ledd første setning. Konkret sikter jeg da til at det kan være mulig som taler for at bestemmelsene ikke har blitt anvendt på korrekt måte. I denne sammenheng nevner jeg også bestemmelsen i vegloven § 55 første ledd om at de som har plikter etter § 54 første ledd, «*utgjør eit veglag*», blant annet med stemmerettsregler som angitt i § 55 andre ledd. For øvrig følger det av vegloven § 55 siste ledd at selv om Nes Almenning og Pihl AS selv forestår ansvaret for driften av de aktuelle veiene, dvs. at dette ikke er organisert i et eget veilag, gjelder fortsatt det som er bestemt i § 55 «*om den einskilde sine rettar og plikter*».

I kravet på kr 1.600 i serviceavgift for 2017, utgjør andelen for veivedlikehold kr 240. Samtidig er det ikke bestridt at andelen på kr 740 for drift av løypenettet er en eventuell frivillig innbetaling. Det må antas at det samme gjelder for diverseposten på kr 20. I seg selv er et beløp på kr 240 ikke stort, men det må antas å ligge i kortene at beløpet etter hvert vil kunne øke. I så måte er snøbrøytingskostnader for adkomstveiene på Sjusjøen et illustrerende eksempel, ved at den opprinnelige kostanden etter få år ble fordoblet – uten annen dokumentasjon enn at slik var det. For øvrig; den dokumentasjonen som ligger til grunn for kravet på kr 1.600 i serviceavgift for 2017 fulgte som vedlegg til brev av 14. august 2017 fra Pihl AS til «*hytteeierne på festetomt i Pihl AS*». Sammenholdt med den dokumentasjonen som (til slutt) ble oversendt ved mailen av


21. desember 2017 fra Kluge Advokatfirma for Nes Almennings utgifter, oppfatter jeg tallene til å være noe forskjellig, dvs. at veivedlikeholdsposten utgjør kr 384 – og ikke kr 240. Dette illustrerer nødvendigheten av tilstrekkelig innsyn i måten beløpet er beregnet på.

Jeg ser dessverre for meg at det vil være vanskelig å få noe mer ut av fortsatt korrespondanse enn det vi allerede har fått. Det som tidligere måtte ha vært utvist av velvilje fra Nes Almenning og Pihl AS under den kontakten som har funnet sted, synes ikke lenger å være den samme. Dermed blir også formuleringen i det ovennevnte (og udaterte) fellesbrevet av i fjor høst om at «*Ljøsheim vel er orientert om innføring av serviceavgiften*», noe merkelig. For mange vil dette kunne oppfattes som om Ljøsheim og Omegn Vel er enig i både innføringen og beregningen av serviceavgiften.

På bakgrunn av de ressursene, herunder også av økonomisk karakter, som styret i Ljøsheim og Omegn Vel har brukt på saken, vil jeg tro det er nærliggende å orientere medlemmene om det som har blitt gjort og resultatet av dette, eventuelt i kombinasjon med anbefaling om hvordan medlemmene bør forholde seg. Muligens bør styret også vurdere om det skal treffe et vedtak på linje med det styret i Sjusjøen Vel har truffet, likevel slik at jeg vil anbefale at en noe annen formulering blir valgt enn den som Sjusjøen Vel brukte, jf. referansen til denne i mailen av 15. dm fra Kluge Advokatfirma. Dersom det skulle være ønskelig med bistand fra meg i denne sammenheng, ber jeg om å bli kontaktet.

I første omgang imøteser jeg tilbakemelding på om det er spørsmål og/eller om det er spørsmål til ovennevnte, eventuelt om vi skal få avtalt tid for møte for oppfølgende gjennomgang av saken.

Hilsen



---

Dyre Østby  
Advokat med møterett for Høyesterett