

FORDELING AV UTGIFTER TIL VEDLIKEHOLD OG UTBEDRINGER AV PRIVAT VEI

Spørsmål om fordeling av utgifter til løpende vedlikehold og utbedringer av privat vei, leder ofte til tvist mellom de involverte grunneiere og brukere. Vi vil i denne artikkelen forsøke å besvare aktuelle problemstillinger som kan oppstå i relasjon til dette.

Hva er privat vei?

Hva som er en privat vei, er ikke direkte definert i veglova av 1963. Det er derimot indirekte definert ved at *offentlig veg* i lovens § 1 er definert som «veg eller gate som er open for allmenn ferdsel og som blir halden ved like av stat, fylkeskommune eller kommune. **Alle andre vegar eller gater blir i denne lova å rekne for private**».

Lovens utgangspunkt

Når privat vei er i felles bruk av flere eiendommer, plikter hver eier, bruker eller den som har bruksrett, «kvar etter same høvetal som gjeld den bruk han gjer vegen, å halde vegen i forsvarlig og brukande stand», jf. veglovas § 54 første ledd første punktum.

Dette innebærer at den som bruker vegen mest skal betale mer enn den som bruker veien mindre. I praksis er det vanskelig å fastslå intensiteten i bruken og dette lar seg derfor sjelden regulere. En variant er å skille mellom ulike typer brukere, f.eks. hytteeiere og fastboende. Det vanligste er å fastsette en brøk etter hvor lang strekning av veien som brukes av den enkelte bruker, som også kan kombineres med differensiering av brukertype.

Ulempen med en fordeling etter brøk er at denne må endres dersom det tilkommer nye brukere. Særlig i nyere hyttefelt med stadig flere hytter, vil dette være en ordning som kan være vanskelig å praktisere.

Videre kan det også differensieres for ulike typer vedlikeholdsoppgaver/tiltak.

Uenighet om fordeling av utgifter kan kreves behandlet ved skjønn i jordskifteretten.

Reglene i veglova § 54 gjelder ikke dersom annet er bestemt

Kostnadsfordelingen som følger av veglova § 54 første ledd første punktum gjør ingen «endringer i rettar som måtte vere vunne, eller i føresegner som elles måtte vere gitt for vedlikeholdet av vegen», jf. § 54 første ledd annet punktum.

Den typiske konstruksjonen i mange hyttefelt er at en grunneier fradeler hyttetomter fra egen eiendom og selger disse. Grunneier beholder imidlertid eiendomsretten til vegen frem til hytteeiendommen. Når grunneier utskiller en tomt fra egen eiendom til bebyggelse, er det et vilkår at byggetomta er sikret lovlig adkomst i henhold til plan- og bygningsloven § 27-4.

Med mindre det allerede er opparbeidet offentlig vei frem til de utskilte eiendommene, må grunneier gi veirett for at fradelingen skal kunne godkjennes av kommunen. Veiretten blir typisk gitt ved avtale, som normalt tinglyses. I denne avtalen kan det være bestemt at hytteeieren skal betale et beløp i vegavgift, mot at grunneier besørger vedlikehold av veien. I tillegg kan det også være bestemt at grunneier skal stå for vintervedlikehold (brøyting/strøing).

En slik avtale, hvor brukeren har veirett og grunneier til veien har vedlikeholdsplikten, går foran bestemmelsene i veglova § 54. Brukeren har imidlertid mulighet til å få vurdert vederlaget for bruken ved skjønn i jordskifteretten, jf. veglova § 54 tredje ledd.

Når vedlikeholdet utføres av veglag

Etter veglova § 55 første ledd fremgår det at de som har plikter etter § 54 første ledd, utgjør et veglag. Dette innebærer ikke at alle brukere eller grunneiere automatisk utgjør et veglag, selv om ordlyden i bestemmelsen kan synes slik. Som vist over kan det være inngått avtaler mellom brukerne og grunneier om veirett mot et årlig bruksvederlag.

Veglgets rolle kommer først inn hvis:

1. Det er flere grunneiere/brukere til en vei, og
2. Det ikke er avtalt noe om vedlikehold, grunneier forholder seg passiv til vedlikeholdet eller lignende.

Hensynet bak bestemmelsen om veglag er at der man ikke har fungerende driftsformer eller fellesskapsløsninger, så er brukerne legitimert til å organisere seg med et felles veivedlikehold.

Grunneier(ene) til en vei kan også ha opprettet et veglag for driften på frivillig basis.

Når ansvaret for vedlikeholdet er hos veglaget, kan veglaget ikke fravike brøk-systemet i § 54, dersom ikke alle brukere er med på dette. Et flertall i veglaget kan etter loven ikke bestemme at hver enkelt bruker skal betale like mye hvis bruken er forskjellig. Dette følger av veglova § 55, som bestemmer at veglaget fastsetter det årlige driftstilskuddet fra den enkelte «på grunnlag av høvetalet etter § 54».

Unntak fra dette kan tenkes der en annen fordeling er fastsatt av jordskifteretten.

Veglaget fastsetter som regel en årsavgift fra hver bruker. Det kan i også besluttes at det skal innbetales tilleggsbeløp til å spare opp for fremtidige ekstraordinære kostnader eller planlagte tiltak, eller nedbetale lån mv. Beløpene som skal innbetales bør være fastsatt ut ifra et driftsbudsjett og forventede kostnader til daglig drift.

Innbetalte beløp skal benyttes til veiltak. Øvrige tiltak som ikke har formål knyttet til – som er den felles forpliktelse. Veilaget kan ikke bruke penger på bygging av grendehus eller sette opp bom for å hindre innbrudd.

Matias Baugerud

Senioradvokat

Aurlien Vordahl & CO Advokatfirma AS