

REFERAT FRA STIFTELSESMØTE I LØKKEDALSVEIEN VEILAG + LITT BAKGRUNNSINFORMASJON

Først: Takk til dere som eier fem hytter på Rosekollen og som gav meg møtefullmakt! Det var ikke noe problem å få stemme for fullmaktene, og det var heller ikke noe problem å endre vedtektene for Løkkedalsveien veilag slik at man også i fremtiden kan gi fullmakter til de som har anledning til å møte. Jeg har også fått oppklart hvorfor enkelte ikke hadde fått innkalling. Kommunens adresseregister var ikke ajour.

Videre skal årsmøtet forutsetningsvis holdes etter påske, men før 15. mai. Dette for å bedre eierne av sommerhytters muligheter for å møte. Det hjelper vel ikke den som er bosatt i Sveits eller Tromsø, men det er umulig å finne et tidspunkt som passer alle.

Hovedspørsmålet for oss som har vinterstengte sommerhytter, og for øvrig bare benytter Løkkedalsveien i ferier og sporadiske week-ender, var hvilken andel av totalkostnadene vi skulle betale. Kortversjonen er at hytteeierne (inkl. mine fullmakter) var i mindretall under møtet, slik at forslaget om at hytteeierne skal betale 2/3 av det de fastboende skal betale, ble stående.

Av flere grunner var stiftelsesmøtet enige om at styret burde utvides til fem medlemmer, og ut fra møtediskusjonen burde et av styremedlemmene velges blant hytte-eierne. **Kristin Gjessing** ble valgt til interimsstyret. **Stor takk til Kristin som tok på seg jobben!**

Videre var det nokså mange spørsmål fra folk som bor langs stikkveier m.v. til Løkkedalsveien om hvordan man praktisk og økonomisk skal forholde seg med snøbrøyting, vedlikehold osv. av stikkveiene. Etter mitt syn har de vedtatte vedtektene nokså krøkkete, og faktisk også ulovlige løsninger. Det må kunne gå an at de som bor langs stikkveier inngår avtaler med veilaget om de tjenester de ønsker utført - slik at de kan være med på felles anbud, men få særskilt prissatt de delene som bare kommer beboerne langs vedkommende stikkvei til gode. - **For oss på Rosekollen er det ellers viktig å huske at vi har gjensidige rettigheter og plikter overfor hverandre, pålagt i forbindelse med utskjøting av eiendommene fra det hovedbølet (gamle Rosekollen). I tillegg eier Rosekollen Vel veiene. For våre veier så vel sameieloven som veiloven; i tillegg til de tinglyste heftelsene. (Jfr. siste årsmøte i Rosekollen vel).**

Familien Fæste hadde gjort et stort forarbeide med vedtekter m.v. forut for møtet, men det var nokså mange oppklaringspunkter under veis, og en del gjenstår. Jeg prøver å gi noen svar:

Bakgrunnsinformasjon

1. Skjøtene på Rosekollen fra 1930-tallet og tidligere inneholder bare bestemmelser om rettigheter og plikter knyttet til veiene på Rosekollen,

ikke noe om at tilkjørselen til Rosekoll-veiene gikk over den private veigrunnen Løkkedalsveien.

2. På bakgrunn av alle årene grunneierne på Rosekollen har benyttet veien, er det på det rene at det eksisterer en veirett. (Vedtekstutkastet for Løkkedalsveien kan misforstås.) Siden også Rosekollen-grunneiere, visstnok på 1980-tallet, bidro til asfalteringen av Løkkedalsveien, kan man neppe påberope seg at man har en *gratis* veirett. (Mine punkter 1 og 2 refererer seg til veglova (vl), § 54, 1. ledd, 2. setning.)
3. Alle de som **må** bruke **samme** private vei for å komme til sin eiendom, utgjør et veilag, vl. § 55, 1. setning. (Stikkveiene følger ikke lovens grunnkrav om at veilaget skal bestå av de som har den private veien som felles adkomstvei, og kan ikke gå direkte inn i Løkkedalsveien veilag. Det er derfor jeg i referatet ovenfor foreslo en annen løsning enn det vedtektene sier. - For Rosekolleveiene gjelder dessuten det som står med fet skrift ovenfor.)
4. Veilaget fatter sine avgjørelser ved flertallsvedtak, vl. § 55, 1. ledd, 3.setning. (Dog en del modifikasjoner.)
5. Hverken veilagets vedtekter eller flertallsvedtak kan overstyre de rettigheter og plikter grunneiere har etter veiloven eller annen norsk ufravikelig lov.
6. Etter vl. § § 54, 1. setning plikter alle eiere, brukere eller de som har bruksrett til privat vei som tjener som adkomst til eiendommen å holde veien i forsvarlig og brukende stand, «*kvar etter same høvetal som gjeld for den bruk han gjer av vegen*». Brukerne skal altså betale forholdsmessig etter faktisk bruk. Dette er nøkkelpunktet for oss hytteiere, men hva innebærer det? Advokat Erik Gauer, som deltok i arbeidet med utkastet til vedtekter for Løkkedalsveien veilag, er medforfatter til kommentarutgaven til veiloven. Punktene nedenfor er bla. hentet fra 2. utgave av denne boken.
 - a. Allerede påløpte utgifter dekkes ikke av bestemmelsen i vl. § 54, 1. setning, dvs. disse utgiftene skal ikke dekkes av oss i egenskap av å

være medlemmer av Løkkedalsveien veilag.) (Praktisk: Galleri Vera mener at veien må graves opp utenfor hennes eiendom på grunn av skadete rør. Skaden skyldes angivelig mye tung transport i forbindelse med utbyggingen av området – og veien var ikke dimensjonert for denne type bruk. I dette tilfellet er eier av veien identisk med grunneieren som utparsellerte byggetomtene.)

- b. I Gauersnkommentar nr. 3 til vl. § 54 heter det: «...Den enkeltes andel av vedlikeholdet fastsettes forholdsmessig etter brukens omfang. F. eks. etter hvor mange kilometer man trafikkerer, eller hvor mange tonn som transporteres, hvis bruken er likeartet. Dette innebærer at en veieier/ grunneier som ikke utøver noen bruk, heller ikke kan pålegges noen andel av vedlikeholdsplikten av brukerne.»
- c. Kommentar nr. 4 fortsetter: « Vedlikeholdsplikten strekker seg til å holde vegen i forsvarlig brukbar stand. Dette vil etter en konkret vurdering fra tilfelle til tilfelle bero på arten av bruk veien skal dekke, og gå på snebrøyting, istandsetting av vegbanen med grøfter, stikkrenner, fyllinger, murer samt konstruksjoner som bruer, sneskjerner osv. Uttrykket «forsvarlig og brukande stand» innebærer en begrensning av hva den enkelte kan kreve at fellesskapet skal bære med hensyn til kvalitet, og innebærer samtidig en minimumsstandard på vegen.»
- d. På bakgrunn bla. av rettspraksis er min forståelse følgende: Også hytteeiere uten egen bil må akseptere å skulle betale for at veiene har en standard som gjør at f. eks. søppelbilen kommer frem til søppelkassene, og mulighet for annen nødvendig transport –selv om slik transport bare skjer leilighetsvis . Vi som har vinterstengte hytter trenger derimot ikke å akseptere eller betale for at Løkkedalsveien har «vinterstandard», betale for brøyting, støing o.lign. Hovedspørsmålet er hva helårsbruk medfører av belastning i forhold til feriebruk, og spesielt om veistandarden er høyere enn det som er nødvendig for å sikre god fremkommelighet til hyttene i sommersesongen. - Av praktiske grunner bør vi etter mitt syn heller ikke ha for mange kategorier brukere/medlemmer av veilaget.
- e. Til det første ordinære årsmøte vil det bli fremlagt budsjett og underlagsmateriale som forhåpentlig kan vise hvordan den vedtatte fordelingsnøkkelen «treffer» de faktiske kostnadene. Det gjelder

både sommer/vinterutgifter, evt. oppretting av skader, oppgradering for helårsbruk etc.

- f. Fordelingsnøkkelen kan overprøves ved skjønn. Det finnes nokså en del rettspraksis på området.