

Advokatfirmaet NORDIA

Hege Mortensen

hm@nordialaw.com

Røyken, 25. september 2017

Deres brev av 21/9 angående manglende betaling av veiavgift og brøyteavgift Markesetveien

Dette tilsvaret søker å tilbakevise påstander fremsatt i ovennevnte brev og omtale forhold som det ikke berører. Men først til kommentaren om at vår motvilje mot likedeling av veikostnadene «fullt ut bunner i» at det strider mot veilovens regler:

Det hvelver en større himmel over denne saken enn det privatrettslige. Da vi kjøpte hytte i Kvisle Skog, var biltrafikken skånsomt lagt til dalbunnen, der man parkerte bilen, snørte sekken og fant stien til hytta. Var man så heldig å ha en stikkvei, ble den brøytet kun etter særskilt avtale fra gang til gang, naturligvis for hytteeiers regning.

Nå er terrenget gjennomskåret av nye veier, og helårstrafikken løftet opp i åssidene. Om vinteren endevendes myrer og åser gjennom regelmessig brøyting. Hva dette medfører av støy- og luftforurensning, er enkelt å fastslå. Hva det innebærer for artsmangfoldet, fra det minste insekt via krypdyr til mår og elg, er uoverskuelig.

Derfor har denne saken prinsipiell interesse: Om Forlikrådet eller andre rettsinstanser skulle pålegge ikke-deltakende hytteeiere å bære kostnadene ved slike naturinngrep, vil tilsvarende inngrep bli enklere å finansiere og derved øke i omfang. Dersom det blir fastslått at kostnadene må bæres av deltakende hytteeiere alene, vil det virke modererende.

Så over mot det privatrettslige. Jeg legger veien om et lite eventyr:

Hytteeierne A, B, C og D deler vei, parkering og veikostnad. De er alle vel forlikte. Nå og da deler de også litt vin og sukker over skjønnheten i landskapet.

C og D anlegger en forlengning av veien, da deres hytter ligger i samme retning. Men nå dobles utgiftene til brøyting og vedlikehold, og de krever bidrag av A og B for tilleggskostnadene.

- Vi bruker jo ikke denne veien, protesterer A og B.

- Men den er jo ikke *avstengt*, svarer C og D. - og dessuten har vi *alltid* praktisert likedeling.

A og B fortviler. De orker ikke engang å ta et vinglass med hverandre, langt mindre med C og D.

La oss utvide eventyret og bringer skurken inn i fortellingen (enhver likhet med faktiske forhold er selvsagt helt tilfeldig og utilsiktet):

Hytteeierne A, B, C og D deler vei og parkering. Av grunneier avkreves de samme bidrag for bruk av veien. De er alle vel forlikte. Nå og da deler de også litt vin og sukker over skjønnheten i landskapet.

Grunneieren inngår skriftlig avtale med C og D om å forlenge veien i deres retning, da han har håp om flere hytter der. De tre deler anleggskostnaden.

Men nå dobles utgiftene til brøyting og vedlikehold, og grunneier krever bidrag av A og B for tilleggskostnadene.

- Vi bruker jo ikke denne veien, protesterer A og B.

- Men den er jo ikke *avstengt*, svarer grunneier, - og dessuten har vi *alltid* praktisert

likedeling.

A og B henvender seg C og D. - Vi skal da ikke bære kostnadene for veien dere anla? spør de. Men hyttenaboene er blitt så mutte etter at de fikk bil på tunet. Mumler bare.

Også hjemme vokser ubehaget for A og B. I posten mottar de inkassotrusler og i telefonen er grunneieren. I det stille frykter B at A skal gi etter for presset.

En dag mottar B brev fra en advokat. Hun viser til at det er 75 % aksept for likedeling, og at dette forplikter B. Om han ikke betaler innen få dager, dras han for retten.

Den natten ligger B våken. Hva har vel han å stille opp med? A har gitt etter, og skal visstnok selge hytta.

Likevel føles det ennå like urettferdig. Det må vel, slår det ham, ha betydning at C og D skrev *kontrakt* med grunneier og han selv ikke? Og at de delte *anleggskostnad* med grunneier og han selv ikke?

B's kone våkner og ser sin mann sitte i sengen. - Hva er det? spør hun søvnig.

- Når våre hyttenaboer, sier B og stirrer blindt framfor seg, - når de forplikter seg til å betale anleggskostnaden, så må de jo bekoste vedlikeholdet ...

- Ja? Hun reiser seg på albuene.

- Men da kan jo ikke vi være forpliktet til det?

Fire påstander

Jeg vil i det følgende vise at:

1. Det utvidede veinettet etablert etter 2007 er av en annen art enn veinettet etablert før utvidelsen. Det nye veinettet er *deltakerbasert*: Bruksretten er eksklusiv, det er underlagt særskilte kontraktsvilkår og er finansiert av deltakende hytteeiere.
2. Til tross for at anleggskostnader og bruksrett er skjevdelt, likedeler grunneierne vedlikeholdkostnadene. Dette er gjort uten behandling i Kvisle Skog Vel eller et formalisert veilag egnet til å forplikte ikke-deltakende hytteeiere.
3. Påstanden om at slik likedeling nå er «akseptert» av flertallet er sterkt misvisende. Flertallet har økonomisk fordel av likedeling, og faller selvsagt i «akseptgruppen». Blant ikke-deltakere er motstanden reell og uttalt.
4. Grunneiernes kombinasjon av mangelfull informasjon og hardhendt innkreving medfører at en større andel gir etter og betaler regninger. Dette er i seg selv ikke egnet til å forplikte ikke-deltakende hytteeiere til ansvar for veinettet.

Ad 1: Tilleggsveiene etter 2007 er deltakerbasert med eksklusiv bruksrett

Anlegging av tilleggsveiene ble igangsatt etter særskilt avtale mellom grunneierne og deltakende hytteeiere. Deltakende hytteeiere tilsluttet seg dette ved skriftlig kontrakt og innbetaling av «tilknytningsavgift» på kr 60.000.

Ikke-deltakende hytteeiere er fratatt bruksrett, og grunneierne vil tinglyse dette ved fornying av festekontrakten.

Dette skiller prosjektet fundamentalt fra Stamveien, altså veinettet etablert per 2007. Her ble ingen særskilt avtale inngått utover festekontrakten, det var ikke nødvendig å kjøpe seg inn, ei heller er det begrensninger i bruksretten.

Som vedlagte gjennomgang av kommunikasjonen viser, ble det gjennomgående referert til «*berørte hytteeiere*» når det gjaldt forpliktelser knyttet til det nye veinettet. Iht til årsmøtereferatet 2005 uttaler grunneier at «*Hytteeiere som ønsker og benytte veg, må regne med en "inngangsbillett".*»

Ikke på noe tidspunkt blir det angitt at ikke-deltakende hytteeiere pålegges ansvar for det nye

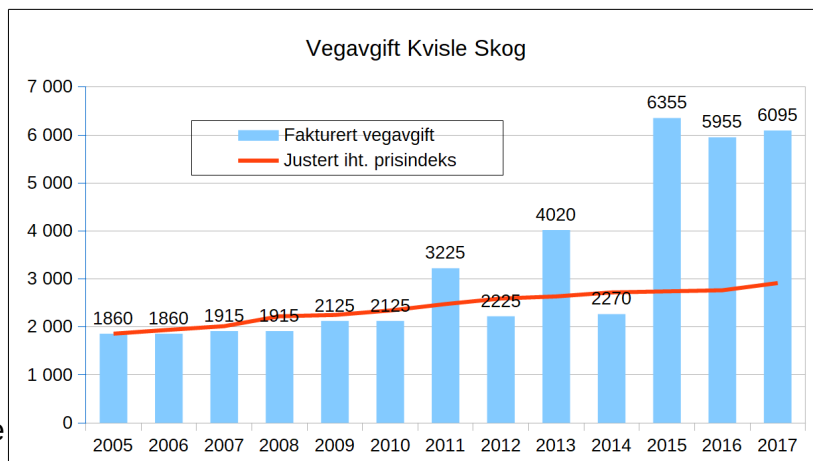
veinettet. Når jeg likevel stiller spørsmålet skriftlig, besvares ikke henvendelsen. Det er dette grunneierne ikke vedkjenner seg når de holder ikke-deltakende hytteeiere ansvarlig for kostnader til et veinett som de verken ba om, benytter, eller har bruksrett til.

Ad 2: Likedeling er gjennomført uten en prosess som kunne binde

Med det nye veinettet er veiavgiften mer enn doblet fra og med 2015¹. «Brøyteandelen» alene utgjør nå mer enn hva samlet veiavgift gjorde få år tilbake².

Brevet av 21/9 kan forstås som om en motstand mot likedelingsprinsippet nå er overvunnet. Noen slik motstand eksisterer ikke. Det står ingen strid om likedeling av kostnader for Stamveien.

Men mindretallet vil ikke påføres ansvar for et veinett de verken ønsket, avtalte, eller har bruksrett til. Det ansvaret påhviler deltakende hytteeiere. Hvorvidt kostnadene skjevdeles eller likedeles mellom disse, har verken jeg eller andre av mindretallet uttrykt noen formening om.



Men mindretallet vil ikke påføres ansvar for et veinett de verken ønsket, avtalte, eller har bruksrett til. Det ansvaret påhviler deltakende hytteeiere. Hvorvidt kostnadene skjevdeles eller likedeles mellom disse, har verken jeg eller andre av mindretallet uttrykt noen formening om.

Når grunneierne holder ikke-deltakende hytteeiere ansvarlig for kostnadene til det deltakerbaserte veinettet, gjør de det uten behandling som kunne være egnet til å forplikte disse hytteeierne. Saken har ikke vært til behandling i hytteeierens velforening, heller ikke i formalisert veilag eller annen sammenslutning egnet til å påføre slik binding.

Det er rett og slett noe grunneierne har bestemt seg for.

Ad 3: Reell motstand blant mindretallet

I brevet av 21/9 påstås det at «Likedelingen (...) er akseptert av 128 av de 130 hytteeierne i området.»

Denne påstanden er villedende. Flertallet av hytteeierne i Kvisle Skog har økonomisk fordel av likedeling, og faller naturlig i «akseptgruppen». Uenigheten handler om hvorvidt mindretallets interesser kan ivaretas. Dersom mindretallet eksempelvis er 40 hytteeiere, blir jo «akseptandelen» en annen når en ser at 13 hytteeiere ikke betalte vinteravgiften for 2014/2015 (jfr. grunneiernes veiregnskap for perioden).

Som jeg viser nedenfor, er motstanden reell og klart uttrykt, men flere har valgt å betale regninger som følge av et betydelig press. Effekten av dette presset er jo nettopp at hytteeiere uten kontraktsfestet deltakelse faktisk betaler regningen for vedlikeholdet.

Et mer presist uttrykk for aksept ville være den andelen som har inngått kontrakt om deltakelse. Men det er vel for mye å håpe på at grunneierne deler slik informasjon.

¹ <https://kvisleskog.no/kvisle-skog-forum/vei-broyting-vedlikehold/25-veiavgiftens-storrelse#124>

² Brøyteavgiften var i 2017 kr 3.600. I årene før 2015 beløp all avgift, inklusive brøyting, seg til snaut kr 3.000.

Ad 4: Grunneiernes informasjons- og innkrevingspraksis

Er det en grense for hvor lite kommunikasjon en kan slippe unna med og likevel forplikte en annen part? Spørsmålet melder seg når en får overblikk over kommunikasjonen mellom hytte- og grunneiere i denne saken. Jeg viser til detaljene i vedlegget og oppsummerer:

- Ingen skriftlig informasjon har utgått fra grunneierne til hytteeierne vedrørende denne utbyggingen, verken før eller etter utsendelse av faktura og kontraktforslag mai 2009. Det er så en må klype seg i armen, men altså: Vedlagte gjennomgang av kommunikasjonen de siste 16 år avdekker ingen skriftlig informasjon fra grunneierne.
- Informasjonen er altså begrenset til det hytteeierne har delt mellom seg. Grunneierne har som regel stilt med representant på Kvisle Skog Vels årsmøter og avgitt muntlig informasjon. Hytteeieres referater er eneste informasjonskilde for de fraværende.
- Grunneierne har gjentatte ganger unnlatt å respondere på skriftlige spørsmål fra hytteeiere såvel som på årsmøtebeslutning i Kvisle Skog Vel. Tre eksempler fremgår av vedlagte oversikter, hvorav det mest alvorlige er årsmøtets vedtak av 2006, der hytteeierne ba grunneierne utrede:
«(...) forslag til prinsipp for oppgjør og bruksutgifter. Det dreier seg om (i) kostnader for eksisterende og nye hytter for rett til å bruke nye veier, (ii) oppgjør for eksisterende veier anlagt av hytteeiere som innlemmes nye veier, (iii) utgifter til dekning av vedlikehold, og (iv) eventuell brøyting og kostnadsdekning for det.»
Dette rimelige ønsket ble altså ikke etterkommet.
- Grunneierne har gjort det klart at de heller ikke vil kommunisere via forumet på kvisleskog.no (jfr. Årsmøtereferat 2016).

I sum tegner det seg et bilde av grunneiere som ikke ivaretar et rimelig informasjonsbehov og som unngår enhver skriftlig kommunikasjon som kunne forplikte.

Etter at jeg offentlig protesterte i forumet på kvisleskog.no, fikk jeg henvendelser fra fortvilte hytteeiere. Flere av disse har postet sine innsigelser i samme forum, fritt tilgjengelig for den som måtte være interessert. Andre kviet seg for dette, og jeg har i vedlagte dokument sitert fra epost-meldinger (anonymisert av meg) som illustrerer at «aksept» er et tøyelig begrep.

Grunneierne har etter mitt syn gjennomført en hardhent inndriving, med skriftlige inkassotrusler etterfulgt av telefonoppringninger. Jeg har selv mottatt slik samtale, der vedkommende innledet jovialt og avsluttet sjikanøst.

I et hyttefelt fra syttitallet, der flertallet er eldre og redelige mennesker uten en ubetalt regning i sitt liv, virker slikt skremmende. Som en eldre kvinne uttrykte det: «Jeg kunne jo fått inkasso!» Hun ga etter, og la - i likhet med andre - hytta ut for salg.

Å sette likhetstegn mellom «innbetalinger» og «aksept» ignorerer effekten av det som har vært et betydelig press mot protesterende hytteeiere. Og uansett andelen betalende kan ikke nedgang i Kvisle Skog ANS sine utestående fordringer binde ikke-deltakende hytteeiere til ansvar for dette veinettet.

Til slutt

Grunneierne fremmer gjennom sin advokat to påstander som ikke kan stå uimotsagt:

« (...) hytteeierne setter pris på at området er åpent for alle.»

Meg bekjent fins bare belegg for det motsatte. Ved flere anledninger har velets styre og årsmøte behandlet ønsket om avstengning med bom, men planene har hittil strandet på manglende mobildekning.

«(...) kostnadene ved vedlikehold (er) i hovedsak knyttet til hovedveinettet (...)»

Denne påstanden strider mot de enkleste observasjoner, og dessuten mot den faktiske økningen i brøyteavgiften, som altså alene utgjør mer enn samlet avgift få år tilbake.

Tidligere kjørte brøytebilen opp hovedveien, snudde og kjørte ned igjen. Nå vikler den seg inn i en mengde småveier og stikkveier, med økt tidsbruk som følge av rygging og snuing. Dette kan beskues hver vinter, og lar seg enkelt kvantifisere om en lar mobilen dokumentere bevegelse og tidsbruk fra start til fullføring via GPS, slik en gjør med en treningstur. Jeg melder meg herved frivillig som passasjer.

Kvisle Skog ANS er ikke regnskapspliktig, noe som hindrer innsyn i kostnadene. Våre representanter i veistyre blir innvilget en titt på utvalgte bilag, men kan på min forespørsel ikke bekrefte at regnskapet ivaretar to minstekrav:

- **Skille anleggskostnader fra driftskostnader.**
Anleggskostnader, altså investeringen, skal bare belastes driften gjennom såkalte avskrivninger. For varige anlegg som veier utgjør den årlige avskrivningen en svært liten andel av investeringsbeløpet.
- **Skille mellom kostnader til Stamveien, ny tilførselsvei og stikkveier.**
Rent bortsett fra det regnskapstekniske, ville jo dette forutsette en omforent grenseoppgang mellom «stikkvei» og «tilførselsvei». Den foreligger ikke. I kontrakten deltakende hytteeiere inngikk med grunneierne i 2009 slår punkt 6 fast at "Det må opprettes egen avtale for vedlikehold etc for stikkveier." En konsekvens av dette må jo være at det kreves særskilte bidrag for brøyting og vedlikehold av stikkveier. Jeg har stilt spørsmål til velets styre og representantene i veistyre om det forholder seg slik, men har så langt ikke mottatt svar. Etersom det er enkelt for advokatfirmaet NORDIA å fastslå, ville jeg være takknemlig for denne informasjonen.

Konklusjon

Vårt standpunkt står fast:

*Utgifter knyttet til det deltakerbaserte veinettet må bæres av deltakerne selv.
Hytteiere som takket nei til deltakelse og bruk har ikke ansvar for dette.*

Konkret innebærer dette:

1. Kostnader til etablering og drift av stikkveier til enkelthytter, eller grupper av enkelthytter, skal - som tidligere - ikke belastes hytteiere uten stikkvei.
2. Kostnader til etablering og drift av nye tilførselsveier anlagt etter 2007 skal ikke belastes hytteiere som takket nei til avtale om tilknytning.
3. Kostnader til Stamveien etablert per 2007 skal, som tidligere, bæres av alle hytteiere.

Med hilsen



Kim Borgen

Vedlegg:

1. Utdrag av kommunikasjon mellom grunneiere og hytteiere 2001-2017.
2. Utdrag (anonymisert) av private tilbakemeldinger fra protesterende hytteiere.