

Til: Pihl v/Per Fineid

Fra: Espen Nyland og Matias Apelseth

Ansvarlig advokat: Espen Nyland

Vår ref.: 321338-003\1989917\v1\esny

Dato: Oslo, 3. april 2018

SAKEN GJELDER: Serviceavgift – Pihls utgifter knyttet til fellestiltak - krav på bidrag til kostnadsdekning fra hytteeiere / andre med nytte av tiltakene

1 INNLEDNING

Pihl AS («Pihl») krever som kjent bidrag for dekning av utgifter for drift og vedlikehold av diverse fellestiltak. Dette gjelder i første rekke drift og vedlikehold av det private veinettet, drift og vedlikehold av vannanlegg i tilknytning til hyttefeltene, og bidrag til opprettholdelse av sti- og løypenettet.

Pihl har opplyst at de aller fleste, både næringsdrivende og hytteeiere, har forståelse for at kostnadene knyttet til fellestiltak må dekkes i fellesskap mellom de som har nytte av tiltaket. En overveiende majoritet har derfor betalt også det som – for noen – har vært en frivillig del av innkrevd serviceavgift. Fra flere hold har det likevel, og med forskjellige begrunnelser, vært reist innsigelser mot Pihls adgang til å kreve dekket utgifter til fellestiltak

Pihl har bedt Kluge Advokatfirma om å gi en overordnet redegjørelse for det rettslige grunnlag for fremsatt krav på serviceavgift. Grunneierne ønsker med dette å fjerne usikkerhet / stanse spekulasjon rundt grunnlaget for fremsatte krav / etablerte ordninger, herunder å skape tillit knyttet til kostnadsfordelingen forbundet med de aktuelle fellestjenestene. Målet fremover er at alle med fast tilhold i Ringsakerfjellet skal bidra til dekning av fellestjenester i henhold til sin bruk og nytte, til felles glede/verdi for alle med interesser i fjellheimen.

2 OVERORDNET

Innledningsvis understrekes at fellestiltakene Pihl og øvrige grunneiere har stått for, har vært en viktig del av årsaken til at hytte-, aktivitets- og friluftslivet i Ringsakerfjellet har blitt hva det i dag er, med blant annet eiendomspriser i enkeltområder som befinner seg i det øverste sjikt av hva man finner for fritidsbolig i Norge. I de senere årene har utgiftene til fellestiltak økt i takt med bruken av Sjusjøen-området/Ringsakerfjellet. Samtidig er det andre enn Pihl og allmenningene som etter hvert har fått store økonomiske interesser i området, herunder i å opprettholde dagens veiadkomst sommer og vinter, ha tilgang på vann/avløp og å kunne benytte oppkjørte skiløyper og merkede stier.

Pihl forutsetter, på samme måte som øvrige grunneiere i Ringsakerfjellet, at kostnadene til fellestiltak dekkes basert på den nytte de forskjellige brukere har av fellestiltakene. I dette ligger at Pihl aldri vil tjene på å organisere gjennomføring av nødvendige fellestiltak. Tema for serviceavgiften er altså utelukkende å sørge for at alle med nytte av fellestiltakene er med og dekker en andel av de faktiske kostnader som påløper.

Status per dato er at de forskjellige fellestiltak fortsatt utgjør et betydelig minusprosjekt for Pihl. Pihl forutsetter fremover at utgiftene knyttet til fellestiltakene blir dekket i fellesskap, mellom de som har nytte av tiltakene – innenfor de rettslige rammer som regulerer de aktuelle fellestjenester.

Innledningsvis, og fordi dette tema etter hva vi forstår av og til bringes opp i debatten, nevnes at det ikke er noen sammenheng mellom Pihls krav på serviceavgift og Ringsaker kommunes krav på eiendomsskatt. Mens serviceavgiften skal dekke den enkelte brukers andel av av faktiske kostnader knyttet til vei, vann og skiløyper/sommerstier, er eiendomsskatten en skatt Ringsaker kommune pålegger alle hytteeiere – uten noen sammenheng med eventuelle kostnader Ringsaker kommune måtte ha for tiltak i Ringsakerfjellet.

3 FESTE- OG INNLØSNINGSKONTRAKTER

Før det går nærmere inn på reglene for de ulike tjenestene/tiltakene, understrekes at serviceavgiften i veldig mange tilfeller følger av kontrakten som den enkelte har inngått i forbindelse med sin tomt – enten denne er festet eller selveid. En standard kontraktsformulering i avtaler vi har fått oversendt lyder:

*«11. Grunnlagsinvesteringer – fellesutgifter
Fester forplikter seg til å betale sin andel av grunnlagsinvesteringer og kostnader som er forbundet med ordninger som er/vil bli etablert for utførelse av fellestjenester (eks. vei, vann, kloakk, strøm, snøbrøyting, skiløyper etc.) Avgifter for slike tjenester fremgår av egen avtale som fester er forpliktet til å inngå.»*

Nevnte avtalereglering finnes ikke i alle kontrakter, siden kontraktsutforming og praksis har variert gjennom årenes løp. De nyere feste- og innløsningskontraktene nedfeller likevel i stor grad en plikt til å bidra til fellestiltak, inkludert løpekjøring, bidrag til opparbeidelse av stinett m.v. Pihls målsetning er at alle skal bidra med sin andel, slik at fordelingen av utgiftene blir mest mulig rettferdig. Dette forutsetter at alle brukere av fellestjenester faktisk betaler, og ikke bare de som har en avtalefestet forpliktelse. Fremover vil det derfor alltid bli inntatt bestemmelser om plikt til å betale serviceavgift i alle avtaler der Pihl har mulighet for dette.

4 UTGIFTER TIL DRIFT AV DET PRIVATE VEINETTET

En del av serviceavgiften knytter seg til helårsdrift og vedlikehold av det private veinettet. Som eier av veien kan Pihl kreve at alle som benytter seg av veien, også betaler en forholdsmessig del av kostnadene. Pihl har med å holde veien i forsvarlig stand – basert på i hvilken grad den enkelte bruker veien, se veglova § 54 (1). Står man eksempelvis for 10 % av den totale bruken, skal man dekke 10 % av kostnadene. Veieieren kan også kreve kostnader knyttet til utbedringer/oppgraderinger av veien dekket etter samme modell.

Etter vår vurdering har Pihl etablert en lovlig og fornuftig fordelingsnøkkel for faktiske kostnader, basert på et kompromiss mellom hva som er praktisk håndterbart og hva som er konkret rettferdig. I den grad et veitiltak er direkte relatert til et prosjekt i et bestemt hyttefelt, vil kostnaden med tiltaket påhvile hytteeierne i det aktuelle feltet. For øvrig fordeles kostnadene på hyttefeltene ut fra hvor mange meter av fellesveien som tilligger det enkelte hyttefeltet. I hvert hyttefelt deles kostnaden på antall hytter. Kostnadene som kreves dekket innebærer arbeid med bearbeidelse av vegetasjon, reparasjon av hull, grusing/støvbinding mv. I tillegg kommer administrative kostnader, som er beregnet som et skjønsmessig tillegg på 15 % av de variable kostnadene, og som går til koordinering av drift/logistikk av de ulike tjenestene. Eventuell vinterbrøyting avtales eventuelt særskilt, for aktuelle hytteområder.

Den etablerte ordning sikrer at den enkelte hytteeier betaler for den nytte man har av veien, og at kostnadene til opprettholdelse av veinettet på Pihls eiendom blir rettferdig fordelt.

Pihl har mottatt enkelte henvendelser fra hytteeiere som mener å ha hevdet veirett, eller som mener at en av deres rettsforgjengere har fått slik veirett ved avtale, slik at veiretten allerede er betalt for. Som følge av slik påstått «veirett» hevder noen få at de ikke er forpliktet til å betale for vedlikehold.

Pihl har ikke nektet noen å benytte det private veinettet, men tvert i mot tillat almen bruk. Hevd er da i utgangspunktet ikke aktuelt. Selv om noen skulle mene de har bruksrett til veien, kan vi ikke under noen omstendighet se at man av den grunn skal kunne motsette seg å betale for vedlikehold. Dette er også bakgrunnen for at domstolene har sagt at man må skille mellom i) retten til å kjøre på veien, og ii) plikten til å betale for kostnader knyttet til denne bruken. I en lagmannsrettsavgjørelse fra 1999 uttalte retten:

«Lagmannsretten er således enig med herredsretten i at det må skilles mellom selve veiretten (retten til å bruke en eksisterende vei) og spørsmålet om fordeling av vedlikeholdsomkostningene etter veiloven § 54. 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. Det pekes i den forbindelse på at ikke bare de med en formell rettslig bruksrett er vedlikeholdspliktige, men at også den som utøver en faktisk tålt (precario) bruk, kan pålegges vedlikehold etter veiloven § 54 ut fra den faktiske bruk» (LB-1999-301 – vår understrekning)

For at noen *ikke* skal være forpliktet til å betale i henhold til bruk, må vedkommende kunne vise til et rettsgrunnlag, for eksempel en avtale, hvor det uttrykkelig er avtalt at vedkommende har rett til å bruke veien, uten å måtte betale for det. Samtidig, og om det forventes at Pihl skal dekke vedlikeholdskostnader, må vedkommende påvise en plikt for Pihl til å drifte/vedlikeholde veien. Vi har ikke sett eksempler på noen slike avtaler.

Dersom noen nekter å betale for felles veiltak er dette uheldig og urimelig i forhold til alle andre. Unnlatt betaling fra noen vil medføre at veikostnadene må fordeles på færre brukere/hytteeiere. Det er verken rettferdig eller riktig når det er mange, med tilnærmet like interesser, som bruker fjellveiene til adkomst og ferdsel.

Pihl har også fått enkelte henvendelser knyttet til dannelsen av veilag, hvor tanken er at brukerne selv danner et veilag og at det er dette laget som står for veidriften og innkreving av vederlag fra alle brukerne. Brukerne står etter loven fritt til å danne slike veilag, uten at dette får stor reell betydning. I kraft av å være eier av veien har Pihl, uavhengig av veilag, rett til å forestå drift og vedlikehold. Pihl har opplyst at Pihl også fremover ønsker å drifte og vedlikeholde eget veinett, gjerne i god dialog med ulike velforeninger (eller eventuelle veilag), uten noen form for profitt og med full åpenhet rundt regnskap. Bakgrunnen for Pihls beslutning, er dels at grunneierne ønsker å beholde kontroll på vei og veistandard på egen eiendom, og dels at grunneierne ikke ser noen realistisk mulighet i at noen annen «aktør» på permanent basis skulle kunne overta det totale ansvar for drift og vedlikehold av det aktuelle veinettet.

Pihl vil etter det opplyste også fremover dokumentere alle faktiske veikostnader, slik at alle får trygghet for at det utelukkende er kostnadsdekning Pihl krever.

5 DRIFT AV GRUNNVANNSBRØNNER MV.

Serviceavgiften omfatter også dekning av utgifter til anlegg, vedlikehold og drift av grunnvannsbrønner / vannforsyningsanlegg. Etter vannressursloven § 31 må enhver som har vesentlig nytte av slike tiltak, betale i henhold til den nytten man har. På Pihls eiendom er det generelt god tilgang til vann gjennom brønner, og det er i fellesskapets interesse å opprettholde dagens brønner og anlegg. Særkostnader, altså kostnader som bare knytter seg til en eller flere bestemte hytteeiere, må derimot bæres av den enkelte. Pihl krever ikke – og kan heller ikke kreve – dekning utover faktiske kostnader.

Pihl vil etter det opplyste også fremover dokumentere alle faktiske vannkostnader, slik at alle får trygghet for at det utelukkende er kostnadsdekning Pihl krever.

6 UTGIFTER TIL SKILØYPER OG STI

Ringsaker-/Øyerfjellet har et av landets beste sti- og skiløypenett. Dette har i alle år blitt driftet av grunneierne (inkludert Pihl), men med bidrag fra forskjellige interessenter – herunder kommuner, næringslivsaktører og hytteeiere. Nyere salgs-, feste- og innløsningskontrakter nedfeller i stor grad en plikt også for hytteeiere til å bidra til drift av sti- og løypenettet. Uten grunnlag i avtale er bidragene frivillige.

For at Pihl og de andre grunneierne skal kunne fortsette å levere dagens løypenett/løypekvalitet, og opprettholde stier mv, forutsetter dette at mange nok bidrar. Både Pihl og hytteeierne er tjent med at området holder seg attraktivt som blant annet langrenns destinasjon. Alle som bruker sti- og løypenettet har derfor i utgangspunktet samme interesse i at sti- og løypenettet opprettholdes. Uten et sti- og løypenett av god kvalitet antar vi verdiene i Ringsakerfjellet vil kunne forvitte. Dette er i så fall noe ingen ønsker. Dersom ikke alle, eller i alle fall alle som faktisk benytter skiløyper og stier, bidrar, forstår vi at grunneierne kan bli tvunget til / velge å redusere tilbudet.

Etter hva vi kan forstå får hytteeiere mye igjen for den innsatsen Pihl nedlegger. «Spleiselaget» serviceavgiften Pihl legger opp til innebærer at også Pihl og andre grunneiere selv står for en del av utgiftene, noe vi er opplyst om at Pihl også er innstilt på i fremtiden. Det må likevel være en balanse mot de tusenvis av hytteeiere som hver dag kan benytte tilbudet skiløyper og stier innebærer. Strengt tatt har ikke verken Pihl noen annen forpliktelse til å bidra til eksempelvis løypekjøring enn hver og en annen som har tilhold i Ringsakerfjellet har.
