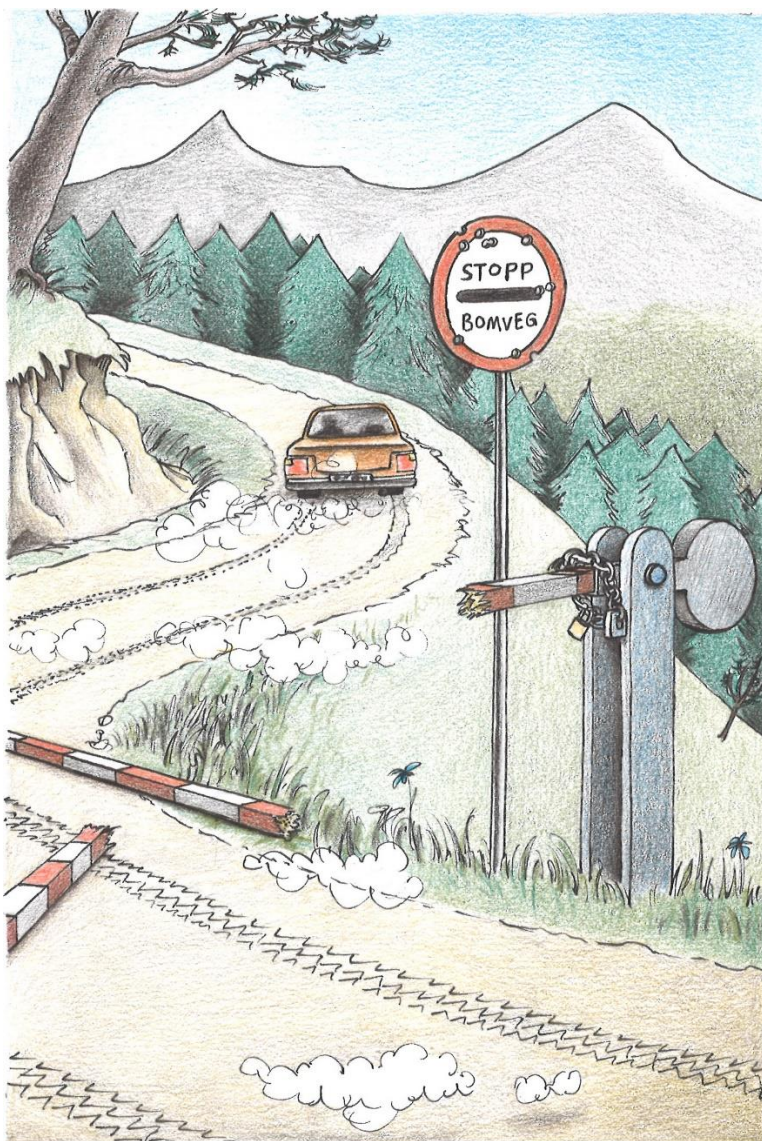




DOMSTOL
ADMINISTRASJONEN

Veileder for bruksordning for veg



Oppdragsgiver: Domstoladministrasjonen

Utarbeidet av: Arbeidsgruppe for «Bruksordning for veg»

Dato: 21. august 2019

Innledning

Bruksordning på vei er en stor og økende sakstype i jordskifterettene. Domstoladministrasjonen nedsatte derfor i 2018 en arbeidsgruppe som bl.a. fikk i oppdrag å lage en ny veileder for denne sakstypen samt revidere og modernisere eksemplvedtekter for veglag stiftet av jordskifteretten.

Arbeidsgruppen har bestått av jordskifterettsleder Øystein Jakob Bjerva (leder), Katrine Broch Hauge (NMBU), Jordskifterettsleder Ivar Haugstad, jordskifterettsleder Erik Nord, jordskiftedommerfullmektig Joackim Ingels Hellemsvik og rådgiver Knut Brekka.

Denne veilederen er et omarbeidet utdrag av arbeidsgruppens rapport og målgruppen er parter og advokater som ønsker mere informasjon og kunnskap om denne sakstypen.

Veilederen gir innledningsvis en oversikt over noen aktuelle problemstillinger knyttet til denne type bruksordning samt en skjematisk oversikt over saksgangen i jordskifteretten ved en slik bruksordning, jf. kap. 2 og 3. I kap. 4 finner man to ulike versjoner av eksemplvedtekter med kommentarer. Den ene versjonen er omfattende og den andre versjonen er enklere. I kap. 5 gis en oversikt over alternative organisasjonsformer og annen bakgrunnsrett.

Mange veilag vil ha behov for å registrere laget i Brønnøysundregistrene. For å sikre at de nye eksempel vedtektene tilfredsstiller registreringskravene har arbeidsgruppen underveis hatt dialog med Brønnøysundregistrene. Denne dialogen er inntatt som vedlegg 1-3 til veilederen.

Trondheim, september 2019

Domstoladministrasjonen
Solveig Moen
Avdelingsdirektør

Etterfølgende endring:

I januar 2022 er det innarbeidet en endring i de omfattende vedtektene § 5-2 første avsnitt andre setning fra

«Opphør av eierskap gir ikke krav på noen andel av veglagets formue.»

som er endret til at

«Opphør av eierskap gir ikke krav på verdier fra veglaget.»

I februar 2024 er det innarbeidet en endring i §17 for større veglag, og §13 for mindre veglag, som sikrer at bestemmelsen om mindretallsvern ikke kan endres.

Illustrasjonen på forsiden er laget av og tilhører utreder Jan Erik Bustnes.

Innhold

| | |
|--|-----------|
| 1. NOEN AKTUELLE TEMA VED BRUKSORDNING FOR VEG | 4 |
| 1.1 OM BRUKSORDNING OG VILKÅRENE FOR JORDSKIFTE | 4 |
| 1.2 PARTER I SAKEN | 5 |
| 1.3 ORGANISASJONSFORM - MEDEIERE I LAGET OG ANDRE BRUKERE | 6 |
| 1.4 INNPÅKJØP SOM MEDEIER | 9 |
| 1.5 SAMMENSETNING AV STYRET I LAGET | 11 |
| 1.6 AVSTEMNINGSREGLER OG MINDRETALLSVERN | 12 |
| 1.7 KONFLIKTLØSNING | 14 |
| 1.8 KRAV TIL VEGSTANDARD | 16 |
| 1.9 UTDELING AV OVERSKUDD | 17 |
| 1.10 ANDELSDDELING OG STØRRE TILTAK PÅ VEGEN | 17 |
| 1.11 RETTSKRAFT OG TVANGSKRAFT | 18 |
| 2. SAKSBEHANDLING I BRUKSORDNINGSSAKER | 19 |
| 2.1 EN TYPISK ARBEIDSFlyT – BRUKSORDNING FOR VEG | 19 |
| 2.2 NÆRMERE OM SAKSGANGEN | 20 |
| 3. EKSEMPELVEDTEKTER | 23 |
| 3.1 EKSEMPELVEDTEKTER FOR STØRRE LAG MED KOMMENTARER | 23 |
| 3.2 EKSEMPELVEDTEKTER FOR MINDRE LAG MED KOMMENTARER (ENKLE VEDTEKTER) | 38 |
| 4. ALTERNATIVE ORGANISASJONSFORMER OG ANNEN BAKGRUNNSRETT | 42 |
| 4.1 KORT OM ALTERNATIVE ORGANISASJONSFORMER | 42 |
| <i>Ansvarlige selskap med ubegrenset eller delt ansvar</i> | <i>44</i> |
| 5. VEDLEGG | 52 |

1. NOEN AKTUELLE TEMA VED BRUKSORDNING FOR VEG

1.1 OM BRUKSORDNING OG VILKÅRENE FOR JORDSKIFTE

Bruksordning som egen sakstype kom inn i jordskifteloven av 1882. I gjeldende lov står bestemmelsen om bruksordning i § 3-8. Bestemmelsen skiller på om det fra før er sambruk mellom eiendommer eller ikke. Dersom det er sambruk, vil jordskifteretten kunne gi eller endre regler for denne sambruken. Sambruk er der mer enn én eiendom har utnyttingsrett til et areal, jf. Prop.101 L s. 43. Etter § 3-8 andre ledd kan jordskifteretten etablere sambruk og bestemme regler om denne sambruken når det foreligger «særlige grunner». I lovforarbeidene står det at «særlige grunner» kan være når eiendomsforholdene eller rettstilstanden er slik at det hindrer andre i en tjenlig utnyttelse, eller tvinger alle til urasjonell og ikke optimal drift, jf. Prop.101 L s. 140.

I en bruksordning skjer det ikke en fysisk endring av eiendommene, men en organisatorisk endring. I prinsippet vil en bruksordning kunne utformes på to ulike måter. Den ene er å fastsette detaljerte bestemmelser om hvordan selve bruksutøvelsen skal foregå. For eksempel hvordan bruken av et fellesområde knyttet til parkering, båtopplag, tømmeropplag osv. skal gjøres. Vi kan kategorisere denne typen bestemmelser som «statiske» regler. Den andre typen bestemmelser er mer «dynamiske». Dette er regler som fastsetter organisatoriske rammer, slik at partene selv kan bestemme ved flertallsvedtak hvordan bruken skal utøves.

Statiske bruksordningsregler er mest aktuelt der det er få medeiere i vegen og det ikke er behov for at vegfelleskapet har bankkonto og må registreres. Det kan også være aktuelt å fastsette denne typen regler når partene ikke evner å samarbeide, eller der en part alene utgjør flertallet i vegfelleskapet, og det er nødvendig å sikre partenes rettigheter og plikter.

Det er ikke slik at jordskifteretten må velge enten statiske eller dynamiske bestemmelser. I en del tilfeller vil en kombinasjon av disse være det mest hensiktsmessige. For bruksordning av veger er det vanlig at det fastsettes et sett med regler der de aller fleste er dynamiske.¹ Et flertall vil kunne endre disse ved behov. Noen regler kan være låst av hensyn til at de er sentrale for at vilkårene for jordskifte er oppfylt for noen av partene. Disse kan ikke endres ved flertallsvedtak. I tillegg er det ofte behov for en organisatorisk overbygning. Jordskifteretten kan da stifte et veglag etter jordskifteloven § 3-10 første ledd. En bruksordning kan også gå ut på å endre et eksisterende veglag.

Vilkåret for å gjennomføre en bruksordning etter jordskifteloven er for det første at «minst én eigedom eller bruksrett i jordskifteområdet er vanskeleg å bruke på tenleg måte etter tida og tilhøva», jf. § 3-2. For en felles veg til bruk for flere eiendommer kan det for eksempel være at vegen trenger vedlikehold både umiddelbart og i framtiden, men brukerne av vegen klarer ikke å bli enige om hvordan dette skal gjøres, og/eller hvordan kostnadsfordelingen skal være. Det er tilstrekkelig at vilkåret er oppfylt for én eiendom eller bruksrett. Begrepet «tida og tilhøva» viser til at det ikke kun er den bruken av eiendommene som gjøres nå, men at det også kan tas hensyn til framtidig bruk av eiendommene.

Videre er det et vilkår at forholdene skal bli bedre gjennom en bruksordning, jf. § 3-3, og at ingen eiendom skal bli påført et tap som følge av denne ordningen. I § 3-18 er det

¹ Statiske bruksordningsregler er mest aktuelt der det f.eks., 1) ikke er behov for at vegfelleskapet har bankkonto og må registreres, 2) partene ikke evner å samarbeide, og det derfor i all hovedsak er nødvendig å fastsette statiske regler, 3) der en part alene utgjør flertallet i vegfelleskapet, og det derfor er tjenlig med mer statiske regler for å sikre partenes rettigheter og plikter.

vilkår om at jordskifteløsningen ikke skal føre til at «kostnadene og ulempene blir større enn nytten for nokon eiendom eller bruksrett». Med kostnader menes de som faller på partene som følge av jordskiftesaken (altså selve jordskifteløsningen) i tillegg til jordskiftekostnadene. De kostnader partene eventuelt måtte ha til juridisk bistand (advokat) dersom de benytter dette, skal ikke tas inn i denne vurderingen. I tillegg til kostnadene må eventuelle ulemper også vurderes. Dette kan eksempelvis være ulemper med at en veg blir omlagt eller at jordskifteløsningen betinger at noen eiendommer får ulemper i forhold til å måtte tilpasse seg denne løsningen.

1.2 PARTER I SAKEN

For å kreve sak etter jordskifteloven er det et vilkår at man er grunneier, har en rettighet til fast eiendom eller er fester, jf. jordskifteloven § 1-5 første ledd. Det er utarbeidet et eget kravskjema som kan benyttes, men det er ikke et vilkår at det blir brukt.

I jordskifteloven § 6-2 går det fram at kravet skal utformes slik at det gir grunnlag for en forsvarlig behandling av saken. Innholdet må være slik at de andre partene kan ta stilling til kravet, og forberede seg til saken. Kravet skal dessuten gi retten grunnlag for å vurdere om den kan behandle saken. Dersom saken omhandler en privat veg, bør det minimum oppgis hvem saken berører og hva den som krever sak ønsker å oppnå. Det er fordelaktig om det legges ved et kart som viser vegen(e) kravet omfatter.

Før det kommer et krav om sak til jordskifteretten, vil vedkommende som sender inn kravet, ofte ha vært i kontakt med jordskifteretten på en eller annen måte. Det vanlige er personlig oppmøte eller telefon. Jordskifteretten har en veiledningsplikt som gjør at dersom man ønsker bistand til å sette opp et krav om en sak, skal man få hjelp til dette. Behovet for veiledning ved krav om en bruksordning for en veg, har i en del tilfeller sammenheng med hvilken ordning brukerne allerede har for drift og vedlikehold av den aktuelle vegen.

I utgangspunktet gjelder disposisjonsprinsippet ved behandlingen av saker i jordskifteretten. Det betyr bl.a. at det er den som krever sak som definerer hvem som blir parter i saken. I en sak om bruksordning av en privat veg, har ikke alltid rekvirenten full oversikt over hvem som har rett til å bruke den aktuelle vegen. Særlig er dette tilfelle når det ikke er noen gjeldende ordning på driften og vedlikeholdet av vegen. Spørsmålet som da vil melde seg, er hvordan jordskifteretten skal forholde seg til dette.

Et praktisk råd er at jordskifteretten sjekker oppførte parter med de eiendommer som ser ut å sokne til vegen på matrikelkartet når den mottar et slikt krav. Dersom retten ser at det er flere eiendommer som hører til vegen enn de rekvirenten har oppført, bør jordskifteretten ta dette opp med rekvirenten og be om en presisering av hvorfor det er slik. Er dette en uteglemmelse, kan kravet rettes av rekvirenten. Hvis rekvirenten ikke ønsker at alle som har rett til å bruke vegen skal være med i saken, bør jordskifteretten i sin veiledning presisere at det kun er de som er parter som vil bli bundet av resultatet.

I henhold til jordskifteloven § 6-9 fjerde ledd vil jordskifteretten kunne utvide den geografiske avgrensingen til de kravene som er reist i saken. Det er viktig å være klar over at dette bare gjelder for de gjenværende deler av de eiendommer som det er krevd jordskifte for. Jordskifteretten vil ikke kunne utvide en sak med nye eiendommer etter denne bestemmelsen. I jordskifteloven av 1979 § 25 fjerde ledd var kompetansen til jordskifteretten vesentlig videre. Det var åpnet for at jordskifteretten både kunne gå utenfor selve jordskiftekravet samt at den kunne trekke inn andre eiendommer enn de som var oppført i kravet. Vilkåret var at det var nødvendig for et formålstjenlig jordskifte. Det er med andre ord gjort en betydelig innstramming på dette området i jordskifteloven av 2013.

Etter at rekvirenten har fått en tilbakemelding fra jordskifteretten på at kravet er mottatt og registrert samt at vedkommende har innbetalt et registreringsgebyr, blir kravet forkynt for alle som er oppført som parter i dette. I forkyningen blir det oppfordret til at partene kommer med opplysninger eller merknader til kravet. Det vil da kunne komme fram opplysninger om andre som har rett til å bruke vegen enn de som framkommer av kravet.

Jordskifteloven § 6-9 andre ledd inneholder i tillegg hjemmel for jordskifteretten til å sette en frist for de som er parter i en sak om å «fremje krav om den saklege eller geografiske avgrensinga av saka». Ut fra dette kan det synes som om også andre enn rekvirenten kan komme med krav om hvem som bør være parter i en sak. I mange saker vil ikke dette være en aktuell bestemmelse å anvende for retten, men i en bruksordning for veg, kan den i noen tilfeller være hensiktsmessig. Arbeidsgruppa mener likevel at jordskifteretten bør være varsom med å utvide saken uten å ha avklart rekvirentens syn på dette. En sak som utvides mot rekvirentens vilje, kan fort få et annet innhold og omfang enn det rekvirenten har et ønske om. Dersom det er ulike syn på hvem som skal være parter, kan det være aktuelt å avholde saksforberedende møte for å få avklart partssammensetningen.

Arbeidsgruppa mener at dersom jordskifteretten står overfor et tilfelle der rekvirenten av saken kun ønsker å ha med noen av brukerne av en veg som parter, er det viktig at retten orienterer vedkommende om de konsekvenser dette kan ha i forhold til innholdet i bruksordningen. Det er viktig at jordskifteretten vurderer om det er mulig å fastsette en tjenlig bruksordning for en veg der noen brukergrupper ikke er med i saken. Jordskifteretten bør også informere om at de brukerne som ikke er parter i saken, vil kunne kreve jordskiftesak eller skjønn for sine rettigheter etter vegloven (§ 54) i etterkant av at saken er avsluttet. Generelt sett vil det også være en fordel dersom eierne av arealet under vegen/veglegemet er parter i jordskiftesaken. Etter arbeidsgruppas erfaring er nok også dette det vanlige. Grunnen er at disse da vil være bundet av den definisjonen som gjøres av vegområdet og rådigheten over vegen, jf. eksempelvedtektene §§ 1 og 4.

1.3 ORGANISASJONSFORM - MEDEIERE I LAGET OG ANDRE BRUKERE

Lagene som jordskifterettene oppretter, må i de fleste tilfellene kunne la seg registrere i Enhetsregisteret i Brønnøysund. Grunnen er behovet det etablerte veglaget har for å få et organisasjonsnummer, bl.a. for å kunne opprette en bankkonto og for å kunne søke om tilskudd.

Arbeidsgruppa har lagt til grunn at en veg (et veganlegg) må anses som et tingsrettslig sameie ved en behandling etter jordskifteloven, og at det registreres som dette i Enhetsregisteret i Brønnøysund. Dette gjelder også der situasjonen er at partene ikke eier vegen sammen, men der det foreligger en felles bruk. I dette tilfellet er det den felles retten til bruk som er å anse som sameieobjektet. Det vises til kapittel 2 om alternative organisasjonsformer.

I de aller fleste tilfellene er et privat veganlegg ikke utskilt som en eiendom, men går over én eller flere grunneiendommer. De som er eiere av anlegget, har en bruksrett til å ha vegen liggende på de eiendommer vegen går over. Eier av den tjenende eiendom, dvs. den eiendom vegen ligger på, må forholde seg til at andre bruker vegen over eiendommen. Grunneiendomsretten under vegen er med andre ord ikke borte selv om vegen ligger der. Skulle vegen bli omlagt eller lagt ned, vil grunneier igjen få full rådighet over arealet vegen har lagt beslag på. Det er normalt at grunneieren også har rett til å bruke vegen som ligger på eiendommen, men det trenger ikke være slik. Det er ikke en uvanlig oppfatning at grunneieren mener å ha rådigheten over vegen på egen eiendom. Dette er ofte feil, og vil gi en helt håpløs situasjon med hensyn til bruk og drift av vegen

der den går over mange grunneiendommer. Det vanlige er at veglaget har den faktiske og rettslige rådigheten over vegen.

I lagene som registreres som tingsrettslige sameier, defineres deltakerne som «medeiere». Den enkelte eiendom er altså medeier i det tingsrettslige sameiet og har en andel i dette. Tidligere eksempelvedtekter har et skille på hvem som er medeiere i vegen og andre brukere, jf. §§ 3 og 4 i disse vedtektene.

I spørreundersøkelsen som arbeidsgruppa gjennomførte blant jordskiftedommerne i 2018, kom det fram at temaet medeiere og andre brukere av en veg, er uklart. Flere pekte på at det er behov for en avklaring om hvordan dette bør håndteres.

Det har fremkommet at praksisen mellom ulike jordskifteretter er forskjellig. Dette kan ha noe å gjøre med kultur, ulike oppfatninger om meningsinnholdet i vegloven § 55 første ledd, og ulike erfaringer med tanke på hvilke typer veger som er behandlet.

I vegloven § 54 første ledd første punktum står følgende:

«Når privat veg blir brukt som sams tilkomst for fleire eigedomar, 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.»

Videre følger det av vegloven § 55 første ledd første punktum at «[d]ei som har plikter etter § 54 første ledd, utgjer eit veglag». Utgangspunktet i vegloven er med andre ord at alle som bruker en veg og har plikt til å bidra i vedlikeholdet av vegen, utgjør et veglag. Som nevnt opererer de tidligere eksempelvedtektene til jordskifterettene med to grupper av brukere. De som er medeiere og de som har bruksrett. Denne inndelingen av brukergrupper er også gjort i eksempelvedtektene som vi bl.a. finner for skogsbilveger på www.skogkurs.no.

Harald Haraldstad og Ove Flø har skrevet en artikkel i boka *Perspektiver på jordskifte* (Ravna, Ø. 2009) der de blant annet omtaler hvem som bør være med i veglaget. Artikkelen har overskriften «Bruksordning av private veger». Haraldstad og Flø tar her til orde for at det kan være rettsstridig om ikke samtlige som har rett til å bruke en veg, har medlemskap eller er valgbare til styreverv i veglag. Deres rettslige utgangspunkt er at de som betaler for vegvedlikehold og investeringer både har plikt og rett til å være medlemmer av laget, og følgelig er valgbare til styreverv. I tillegg mener de at det er demokratiske og sterke reelle hensyn som taler for dette.

Haraldstad og Flø vurderer spørsmålet opp mot selskapslovens bestemmelser samt reglene i sameieloven og konkluderer med at uansett hvilket lovverk man gjør bruk av, blir svaret det samme. Samtlige brukere som betaler for vegvedlikehold, investeringer til standardheving av vegen, omlegginger eller lignende, bør være medlemmer av laget og være valgbare til styret. De påpeker i tillegg at det i et større veglag med flere typer interessegrupperinger som festere og grunneiere av hytter, bolig og landbrukseiendommer, bør være slik at samtlige interessegrupper er representert i styret. De viser likevel til at det kan foreligge særlige grunner som tilsier at utgangspunktet ovenfor fravikes. Det kan være praktiske grunner til dette, eller at det gjennom avtaler er fastsatt noe annet.

Arbeidsgruppa presiserer at reglene i vegloven § 55, jf. § 54, er deklarasjonelle. Det vi si at de er fravikelige og at det kan avtales en annen ordning. På dette rettsområdet er det altså avtalefrihet, og det er ingen lovregler som setter skranker for hva partene kan avtale. Dette gjør at det i praksis er forskjellige rettslige utgangspunkt når jordskifteretten skal gjennomføre en bruksordning for veg.

Jordskifteretten behandler bruksordning for veg etter reglene i jordskifteloven. Sentrale bestemmelser for denne typen saker er jordskifteloven §§ 3-2, 3-3, 3-8 og 3-18, og da særlig hensynet til å lage en tjenlig løsning der ingen lider tap. Selv om reglene om

private veger er deklarasjonelle kan det likevel være relevant for jordskifteretten å ta hensyn til reglene i vegloven ved organisering av veglag.

Veglovens regler gir en klar veiledning der det fra før ikke er en organisering av driften av en veg. Alle eksisterende veger har imidlertid en historikk, og ofte er det en eller annen form for etablert organisering eller form for drift av vegen, i alle fall på veger av noe størrelse/lengde.

Private fellesveger er svært forskjelligartet. En privat veg vil kunne være en enkel stikkveg over én grunneiendom til et hyttefelt med noen få hytter eller boliger, men det kan også være en hovedveg som er åpen for allmenn ferdsel til et fjellområde på kanskje 100 stølseieendommer, 2000 hytter og flere hotell.

Det vil også kunne ha betydning hvordan etableringen av den enkelte veg har foregått. Her kan det være mange alternativer. Alt fra at det er en gammel ferdselssti/-veg som etter hvert har blitt bredere, og i dag brukes av mange, til et større prosjekt der én eller flere aktører har bygd vegen i et mer eller mindre «jomfruelig» område.

Utgangspunktet vil ofte være forskjellig for jordskifterettene når de behandler bruksordninger for ulike private veger. Arbeidsgruppa mener på bakgrunn av dette at jordskifteretten i hvert enkelt tilfelle bør ta utgangspunkt i den gjeldende rettstilstanden. Ved behov må jordskifteretten klarlegge denne, men det bør håndteres slik at en unngår unødvendig tvistegjøring. En jordskiftesak vil være krevd fordi noen mener det er behov for en endring – situasjonen er utjenlig, jf. jordskifteloven § 3-2. Enten skyldes dette at gjeldende ordning ikke fungerer godt nok, eller så er situasjonen ikke tilfredsstillende som følge av at det ikke finnes en ordning. Der det eksisterer en ordning vil denne være utgangspunktet for vurderingen.

For at en ordning skal fungere, kan det være nødvendig at alle brukerne av vegen blir medeiere med likeartede rettigheter og plikter. Er veglaget organisert på denne måten fra før, vil nok jordskifteretten i de fleste tilfeller fortsatt bygge på en slik ordning. Er det derimot slik at kun noen av brukerne av vegen er med i veglaget, mens andre er ansett for å bare ha en bruksrett, bør jordskifteretten vurdere om dette fortsatt er en hensiktsmessig måte å organisere veglaget på. Det sentrale for jordskifteretten er å etablere en mer tjenlig ordning enn det som partene har hatt fram til jordskiftesaken ble krevd, jf. jordskifteloven § 3-3. I tillegg må jordskifteretten passe på at ingen av partene i saken skal komme dårligere ut av den nye ordningen sammenlignet med den eksisterende, jf. jordskifteloven § 3-18.

Det finnes mange tilfeller der det ikke ligger til rette for å trekke alle brukerne av en veg inn i veglaget. Særlig gjelder dette der vedlikehold og standard fungerer, og der vegen er åpen for brukerne mot å betale for bruken gjennom bompassering eller alternativt årsavgift. I de tilfeller det ikke er etablert en slik ordning, og bruken er avgrenset til de med rettslig tilknytning til vegen, kan den mest hensiktsmessige organiseringen være at alle blir med i veglaget. Uten en slik organisering vil det kunne være vanskelig å få til god medvirkning fra alle brukerne. Lik informasjon, dialog og medinnflytelse for alle, vil kunne redusere konflikter om avgjørelser om bruken og driften av vegen. Jordskifteretten bør være varsom med å holde enkelte brukergrupper utenfor veglaget hvis det ikke finnes et rettslig grunnlag for dette.

Dersom det er mange brukere av en veg, kan veglaget bli stort. Det kan vanskeliggjøre drift, forvaltning, innkalling og gjennomføring av årsmøte, brukarmedvirkning mv. Jordskifteretten bør da tenke nøye gjennom hvordan man løser brukernes mulighet for medvirkning. Viktige vurderinger for jordskifteretten ved gjennomføringen av en slik sak blir å lage en ordning som er hensiktsmessig og godt tilpasset den enkelte situasjon, og der partene har nødvendige rettigheter og plikter.

Dersom jordskifteretten kommer til at det er nødvendig å gjøre endringer i gjeldende ordning med hensyn til hvem som er med i veglaget (medeiere), bør det konkret vurderes om det er grunnlag for betaling av et innpåkjøp. Det kan være nødvendig å ta stilling til hvilken rettighet brukeren har. Er det tvist om dette, må jordskifteretten behandle tvisten på ordinær måte.

Noen ganger kan det være helt klart at enkelte brukere av vegen har stått for finansieringen av den, mens andre ganger er dette mer uklart. Ofte er situasjonen at de ulike brukerne av vegen har kommet til på ulikt vis. Noen deltok i den opprinnelige anleggskostnaden, andre har kommet til underveis ved å betale et innpåkjøp, mens atter andre har kun deltatt i senere investeringer. I tillegg vil det kunne være av betydning hvor lenge siden vegen er bygd, og hvilken standard den har i dag. Dersom de som nå skal bli medeiere i vegen, for eksempel de siste 20 årene, har deltatt i investeringer på lik linje med de som allerede er definert å være medeiere (ved f.eks. utligning etter andel), vil en mulig konklusjon kunne være at innpåkjøpet nå skal være kr 0. Begrunnelsen vil her være at de allerede har betalt for innpåkjøpet ved å ta del i foretatte investeringer.

Arbeidsgruppa mener det ikke kan trekkes noen generell konklusjon på hvem som i det enkelte tilfelle skal defineres som medeiere i veglaget. Grunnen er at både vegene og den rettslige situasjonen er forskjellige, samt at dette også er avhengig av hvordan jordskifteretten vurderer hva som er en tjenlig ordning i det enkelte tilfelle.

Arbeidsgruppa har kommet til at eksempelvedtektene ikke skal ha en egen bestemmelse om andre brukere av vegen. Vedtektene er styringsverktøyet for veglaget som er et eierlag/sameie som består av medeierne i vegen. Vedtektene gjelder for medeierne og deres styring og drift av vegen. Det vil skape usikkerhet blant annet i forhold registrering i Enhetsregisteret dersom vedtektene omhandler en slags medlemsmasse ved siden av medeierne.

1.4 INNPÅKJØP SOM MEDEIER

En aktuell problemstilling knyttet til bruk av en eksisterende veg, er at flere ønsker å benytte denne. Det kan i en bruksordning for jordskifteretten være at det synes hensiktsmessig at flere blir medeiere i vegen. Det er mulig å kreve sak etter vegloven § 53 med et slikt grunnlag. Med hjemmel i denne bestemmelsen kan jordskifteretten fastsette eiendomsinngrep «til bygging, utbetring, vedlikehold og drift av privat veg [...] mot vederlag til den det råkar, dersom det må reknast for klårt at inngrepet vil vere meir til gagn enn skade. På same måte og vilkår kan jordskifteretten òg gi rett til å bruke veg som alt ligg der.» Det er det siste vi her vil se nærmere på. Dette omtales ofte som et «innpåkjøp» i en veg. I de nye eksempelvedtektene er dette kalt engangsvederlag for medeierskap.

Innpåkjøp i veg er behandlet av jordskifteretten med hjemmel i jordskifteloven. Det rettslige grunnlaget har fram til 2016 vært «sams tiltak» etter jordskifteloven (av 1979) § 2 bokstav e. Ordlyden i bestemmelsen er ikke klar på at den gir hjemmel til innpåkjøp, men i Rt-1987-595 la Høyesterett til grunn at så var tilfelle.

Med ny jordskiftelov (av 2013) ble ordlyden i hjemmelen for «sams tiltak» endret. Bestemmelsen er nå å finne i jordskifteloven § 3-9.

Lovgiver har ikke formulert bestemmelsen på en måte som gjør det klart at innpåkjøp kan behandles etter disse reglene. Innpåkjøp er ikke omtalt i forarbeidene

I Bjerva mfl, 2016. *Jordskifteloven – kommentarutgave*, peker forfatterne på at det nå fremstår som uklart om jordskifteretten har hjemmel til å behandle innpåkjøp etter jordskifteloven. For det første viser de til at begrepet «skipe» som Høyesterett tok

utgangspunkt i ved drøftelsen av innholdet jordskifteloven av 1979 § 2 bokstav e, er flyttet til hjemmelen for bruksordning (§ 3-8) i loven av 2013. For det andre er det nå jordskifteretten som skal holde skjønn etter vegloven § 53. Fram til 2016 var det kun i LNF-områder jordskifteretten hadde hjemmel til å holde skjønn etter denne bestemmelsen.

I «Tidsskrift for eiendomsrett» 2019 side 10-32 har Fredrik Holt og Ragnhild Sæhlie Jetlund skrevet en artikkel med tittelen «Jordskifterettens kompetanse til å gi rett til bruk av eksisterende vei». Forfatterne drøfter innpåkjøp etter jordskifteloven og vegloven. De stiller spørsmål ved om det nå er hjemmel til å gjennomføre innpåkjøp etter jordskifteloven og peker på en rekke problemstillinger knyttet til dette.

Arbeidsgruppa nøyer seg med å påpeke at det er knyttet usikkerhet til spørsmålet om det kan foretas innpåkjøp etter jordskifteloven. Denne usikkerheten vil kunne ha betydning for behandlingen av bruksordninger etter jordskifteloven.

Dersom det ikke er hjemmel til å gjennomføre innpåkjøp etter reglene i jordskifteloven, er alternativet at jordskifteretten må behandle denne delen av saken som et skjønn etter vegloven, jf. jordskifteloven § 5-3. Det vil kunne argumenteres for at en løsning der én eller flere må kjøpe seg inn i en veg, bør ligge innenfor det jordskifteretten kan fastsette som del av en bruksordning.

Dersom jordskifteretten kommer til at vilkårene for å foreta innpåkjøp foreligger etter vegloven, alternativ etter jordskifteloven som egen sak eller som en del av en bruksordning, må retten avgjøre hvordan oppgjøret skal beregnes. Når innpåkjøpet blir gjort etter vegloven står det i § 53 andre ledd andre punktum følgende:

«Jordskifteretten kan fastsette at vederlag for bruksrett til veg som alt ligg der, skal omfatte ein forholdsmessig part av utgiftene til anlegg og vedlikehald av vegen.»

Ser vi nærmere på rettspraksis finner vi at bestemmelsen er tolket ulikt. I noen avgjørelser har retten lagt til grunn en markedspris for vegretter som grunnlag for innpåkjøp, jf. eksempelvis RG-2000-920. Arbeidsgruppa er tvilende til om det er dette lovgiver har ment med bestemmelsen, og viser til en avgjørelse fra Gulating lagmannsrett om innholdet i bestemmelsen, jf. LG-2013-39629. Lagmannsretten kom i dette tilfellet til at saksøkeren skulle betale en forholdsmessig part av anleggsutgiftene til vegen og ikke en «markedsverdi» som krevd av saksøkte. I avgjørelsen er det særlig vist til Rt-1976-1362, Eikeland-dommen, og til Rt-2008-195. Saken ble anket til Høyesterett, men anken ble nektet fremmet, jf. HR-2014-964-U. Ankeutvalget sluttet seg til lagmannsrettens vurderinger.

Jordskifteloven inneholder ikke bestemmelser som sier noe om hvordan oppgjøret for et innpåkjøp skal fastsettes, men det har vært vanlig praksis at utgangspunktet er å beregne en andel av kostnadene med å opparbeide vegen slik den er på tidspunktet for innpåkjøpet. Arbeidsgruppa mener det er i samsvar med regelen i vegloven.

I de fullstendige eksempelvedtektene § 15 er det inntatt bestemmelse om engangsvederlag for medeierskap. Det går her fram at det kan kreves et engangsvederlag for nytt medeierskap, og at årsmøtet fastsetter dette vederlaget.

I vedtektene går det ikke fram hvordan årsmøtet skal fastsette engangsvederlaget (innpåkjøpet). Jordskifteretten kan vurdere om det er aktuelt å konkretisere grunnlaget for fastsettelsen av vederlaget i vedtektene. Arbeidsgruppa vil her peke på at engangsvederlag kan beregnes på følgende alternative grunnlag:

- a) Når faktiske kostnader er kjent:

Faktisk byggekostnad (justert for prisendring fra byggetidspunkt til i dag) + ev. påkostninger med standardheving (inkl. justering for prisendring) – skjønnsmessig reduksjon for slitasje og elde (nedskrivning) = teknisk verdi

Teknisk verdi x (eiendommens andel delt på totale andeler) = engangsvederlag

b) Når faktiske kostnader ikke er kjent:

Byggekostnad om tilsvarende veg hadde blitt bygd i dag – skjønnsmessig reduksjon for slitasje og elde (nedskrivning) = teknisk verdi

Teknisk verdi x (eiendommens andel delt på totale andeler) = engangsvederlag

c) Når vegen er nedbetalt, har uhensiktsmessig/dårlig standard slik at den har ubetydelig restverdi, kan vurderingsgrunnlaget være rent skjønnsmessig. Vedtektene kan da eksempelvis ha følgende ordlyd: «Engangsvederlaget fastsettes skjønnsmessig av årsmøtet på grunnlag av en forholdsmessig andel av vegens verdi.»

1.5 SAMMENSETNING AV STYRET I LAGET

Sammensetningen av styret i et veglag vil kunne variere avhengig av antall medeiere og hvor omfattende driften er. Det er viktig at vedtektene klart angir hvordan styret skal være sammensatt og når styret er beslutningsdyktig. På samme måte som det er vanlig at vedtektene angir oppgavene til årsmøtet, er det praktisk at vedtektene også angir de oppgaver som styret har.

I de tidligere eksempelvedtekter for jordskifterettene står det at laget skal ledes av et styre på tre medlemmer med én vararepresentant. I mange tilfeller er en slik sammensetning hensiktsmessig. For eksempel eierseksjonsloven § 54 sier at styret i denne typen sameier som hovedregel skal bestå av tre personer.

I noen av de vegene som jordskifterettene utformer bruksordninger for, vil et styre på tre personer kunne være i minste laget sett i forhold til de oppgaver styret har. For at ikke arbeidsbelastningen skal bli for stor på det enkelte styremedlem, vil det være hensiktsmessig å ha et styre på fem medlemmer. Det vil da være aktuelt å utvide antallet varamedlemmer til to. Det kan også være et moment at antallet i styret vurderes med hensyn til å få en bred representasjon. Arbeidsgruppa anbefaler en løsning med et styre på fem medlemmer i de fullstendige eksempelvedtektene. Jordskifterettene må vurdere om dette vil være i meste laget ved behandlingen av den enkelte sak og følgelig tilpasse vedtektene deretter.

I noen vegsaker vil selv et styre på tre kunne være i meste laget. Dette kan være veger med få medeiere og/eller veger som er svært korte. Det vil da kunne være tilstrekkelig å ha én leder som utgjør styret. I de enkle eksempelvedtektene, har arbeidsgruppa valgt en løsning med kun én leder av laget.

I større veglag med flere ulike brukergrupper av vegen, som eksempelvis hytteeiere, boligeiere, eiere av landbrukseiendommer og eiere av næringsvirksomhet, vil styret kunne sammensettes av representanter fra de ulike gruppene. Dette kan jordskifterettene vurdere i den enkelte sak avhengig av sammensetningen av de ulike brukergruppene og størrelsen på disse. Arbeidsgruppa har ikke innarbeidet dette i vedtektene, men kun påpekt det i kommentarene.

1.6 AVSTEMNINGSREGLER OG MINDRETALLSVERN

Avstemning er en vanlig måte et demokratisk organ kommer fram til en beslutning. Medlemmenes standpunkter registreres og telles, og det standpunkt som oppnår det flertall som kreves, blir beslutningen.

Som tidligere nevnt, vil bruksordningsreglene som lages av jordskifterettene, kunne være statiske eller dynamiske – eller en kombinasjon av dette. Det mest vanlige er i hovedsak å gi dynamiske regler som vil kunne endres av de som reglene gjelder for. Det er derfor viktig å fastsette hvordan reglene skal kunne endres. Dersom man ikke finner det hensiktsmessig at det må være enighet om endringene, fastsettes det avstemningsregler som bygger på forskjellige typer flertallsvedtak. Dette kan være følgende:

- *Simpelt absolutt flertall (alminnelig flertall).*
Over halvparten av de avgitte stemmene.
- *Kvalifisert absolutt flertall.*
Mer enn halvparten, f.eks. 2/3
- *Simpelt relativt flertall.*
Flest stemmer, dvs. mer enn noe annet forslag.
- *Kvalifisert relativt flertall.*
Flest stemmer, noen over et fastsatt minimum.

For å sikre en god drift av en veg, er det i tillegg behov for å fastsette avstemningsregler for at et flertall, kan fatte vedtak for laget. Vedtakene kan være enkle med liten betydning for den enkelte, men det kan også være svært betydningsfulle vedtak med store økonomiske konsekvenser. Ved fastsettingen av avstemningsregler er det derfor behov for å regulere når det foreligger et tilstrekkelig flertall, samt regler om et mindretallsvern.

I Norge er det ingen generell rett eller regel om at et flertall kan tvinge et mindretall med på et tiltak som er ment å være til beste for fellesskapet. Lovgiver har gitt regler om dette på flere ulike områder. Eksempler på dette finner vi i sameieloven § 4, i viltloven § 37 og i laks- og innlandsfiskeoven § 25.²

Arbeidsgruppa har kommet til at eksempelvedtektene bør ha et større krav til flertall ved endringer av bruksordningsreglene-/vedtektene enn de setter til det flertallet i veglaget som kan fatte vedtak for laget. Vedtektene stiller krav til at det må foreligge et kvalifisert absolutt flertall for vedtektsendringer (2/3 flertall), mens det er alminnelig flertall for vedtak for laget. Løsningen samsvarer med tidligere eksempelvedtekter.

Eksempelvedtektene er utformet slik at medeierne i veglaget stemmer etter sin andel i laget. Det er vanlig at andelen fastsettes etter hvilken bruk den enkelte gjør av vegen. I noen tilfeller vil det være enkelte medeiere som får over 50 prosent av andelene i vegen. Det betyr at vedkommende vil kunne danne flertall alene. I de tilfellene en medeier har over 2/3 av andelene, vil vedkommende også kunne danne tilstrekkelig flertall til å kunne få endret vedtektene. Vi er kjent med at enkelte jordskifteretter har satt krav til at det må være et visst antall medeiere som må stemme for vedtaket for å kunne danne flertall. Med andre ord at ingen skal kunne danne flertall alene. Arbeidsgruppa ønsker å peke på at jordskifterettene bør være varsomme med å fastsette slike bestemmelser, men at det i visse tilfeller vil kunne være grunnlag for det.

² Sameieloven av 18. juni 1965 nr. 6, viltloven av 29. mai 1981 nr. 38 og laks- og innlandsfiskeoven av 15. mai 1992 nr. 47.

Hauge 2017 omtaler problemstillinger rundt dette temaet, og på side 299 skriver hun følgende under oppsummeringen:³

«Eit hovudføremål med artikkelen har vore å vise kvifor det er viktig for jordskiftedomaren å ha mindretalet i eit lag eller ei bruksordning for auga i utarbeiding av vedtekter for laget. Vidare har eg søkt å vise kva omsyn som kan vera relevante for jordskifteretten å ta om ein vil å la kvar deltakar få større eller mindre innverknad på avgjerder i laget, enn det innskotet i utgangspunktet skulle tilseia. Eg har peika på at uansett kva omstende som forklarar eit slikt avvik så må det grunnvist av jordskifteretten. Vidare har eg peika på at avvik som er motivert av å oppretthalde vernet mot tap i § 3-18 gjerne kan forsvarast. Skjer endringar først og fremst ut frå eit ynskje om å endra maktbalansen kan det vera fare for at jordskifteretten har gått utover sin kompetanse. Det må også vera slik at jordskifteretten er meir varsam med å vedta avvikande stemmereglar i spørsmål som er særleg sentrale for deltakarane i eit lag eller ei bruksordning.»

Dersom et flertall skal kunne beslutte tiltak mot et mindretalls ønske, er fastsetting av regler for mindretallsvern viktig. I 1996-utredningen om bruksordninger etter jordskifteloven, ble det satt opp tre sentrale krav til mindretallsvernet. Dette var for det første at den såkalte «likhetsgrunnsetningen» bør gjelde. Med dette menes at flertallets vedtak ikke må føre til usaklig forskjell på rettighetene til flertallet og mindretallet. For det andre mente utvalget at man i et minoritetsvern, må ha hele felleskapet for øye og ikke bare vektlegge egne interesser som grunnlag for vedtaket. For det tredje må vedtak som gir flertallet urimelige fordeler til skade for mindretallet, kunne settes til side. Det ble vist til RG-1974-488 som eksempel på det siste.

I flere lover og forarbeidene til disse, finner vi at det gis uttrykk for det samme synet på mindretallsvernet. Et eksempel er lov om eierseksjoner (LOV-2017-06-16-65). Her finner vi i § 27 om «Vedtekter» i andre ledd følgende bestemmelse:

«Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jf. § 11 annet ledd bokstav a, bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.»

I fjerde ledd er det inntatt følgende regel om et mindretallsvern:

«Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.»

Tilsvarende bestemmelser finner vi også i aksjeloven §§ 5-21 og 6-28 og i borettslagsloven §§ 7-13 og 8-15.

I borettslagsloven (LOV-2003-06-06-39) § 7-13 står det:

«Generalforsamlinga kan ikkje gjere noko vedtak som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.»

I de tidligere eksempelvedtektene til jordskifterettene, er mindretallsvernet formulert slik:

«Flertallsvedtak må ikke påføre noen medeier større kostnader og ulemper enn nytte. Vedtaket må heller ikke medføre usaklig forskjell på rettene til flertallet og mindretallet. Vedtaket må ivareta fellesskapets vel og ikke gi urimelige fordeler til flertallet til skade for mindretallet. Medeier som mener et flertallsvedtak er i strid med disse vilkårene, kan bringe spørsmålet opp for rettslig skjønn.»

³ Hauge, K.B. 2017. *Rammer for jordskifteretten si regulering av lag og bruksordningar*. Kart og Plan, nr. 4/2017, s. 286-299, Fagbokforlaget.

Noe av det som skiller denne bestemmelsen fra reglene i eierseksjonsloven, aksjeloven og borettslagsloven, er at det i de tidligere eksempelvedtektene er sagt hvordan spørsmålet kan overprøves dersom det påstås misbruk av myndighet. Konfliktløsning er nærmere omtalt nedenfor.

Arbeidsgruppa har valgt følgende formulering av mindretallsvernet:

«Vedtak i årsmøtet og av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.»

Arbeidsgruppa mener denne formuleringen har en klarere ordlyd, og at den er tilstrekkelig dekkende med tanke på det vernet den skal gi.

Arbeidsgruppa har valgt å ta ut bestemmelsen om hvordan partene kan angripe eventuelt brudd på mindretallsvernet. Dette er nærmere kommentert i avsnittet om konfliktløsning nedenfor.

I eksempelvedtektene § 6.2 er det regler for representasjon og avstemning på årsmøtet.

Arbeidsgruppa er kjent med at det i enkelte vedtekter for veglag er satt krav til at en viss prosent av andelene er til stede på møtet for at det er beslutningsdyktig.⁴

Arbeidsgruppa har ikke valgt en slik løsning, fordi en slik bestemmelse kan føre til at veglaget blir handlingslammet ved liten deltakelse på årsmøtet. Løsningen som arbeidsgruppa har valgt, harmonerer også med de regler som er å finne i eksempelvis borettslagsloven og eierseksjonsloven.

1.7 KONFLIKTLØSNING

Ut fra prosessøkonomiske hensyn er det en fordel dersom konflikter mellom veglaget og medeierne eller mellom noen av medeierne, om forståelsen av vedtektene eller om avgjørelser av veglaget, kan løses internt. I praksis er ikke dette alltid like enkelt å få til. Partene i konflikten står da overfor ulike alternativer.

I de tidligere eksempelvedtektene er det vist til at partene kan bringe spørsmålet opp for «rettslig skjønn».

Et skjønn vil kunne utøves i ulike sammenhenger og av ulike aktører. Eksempelvis utøver jordskifteretten i en del tilfeller et skjønn når den gjør en vurdering av forskjellige hensyn som danner grunnlag for en jordskifteavgjørelse. Generelt kan vi si at det kan utøves et skjønn når de rettslige rammene ikke bestemmer nøyaktig hva avgjørelsen må bli. Et rettslig skjønn derimot er navnet på en spesiell rettergangsmåte etter skjønnsprosessloven. Saker som ofte avgjøres ved rettslig skjønn, er spørsmål om tiltak i strid med naboloven, spørsmål om gjerdehold, endring og oppheving av servitutter og fastsettelse av erstatning for inngrep som gjøres ved ekspropriasjon m.m. Ved skjønnsloven av 1. juni 1917 er det gitt alminnelige regler om behandlingen av skjønnsaker. Etter § 4 i denne loven kan skjønn (eller takst) forlanges når dette er hjemlet ved lov eller overenskomst. Dersom det ikke er bestemt noe annet, behandles skjønnsaken av tingretten.

Grunnen til at det i de tidligere eksempelvedtektene er brukt skjønn som konfliktløsningsmekanisme, antar arbeidsgruppa kommer av at det ble ansett å tilfredsstillende kravet til å være en «overenskomst» etter skjønnsprosessloven § 4. Arbeidsgruppa er ikke trygg på at jordskifteretten kan fastsette konkret hvilken prosessform som en uenighet skal løses etter, og viser til at skjønnsprosessloven § 4

⁴ Se eksempelvis forslag til vedtekter utarbeidet av Norges Skogeierforbund. <https://www.skog.no/wp-content/uploads/2018/11/Vedtekter-for-samvirkeforetak.pdf>.

vanligvis er i bruk der partene inngår en avtale om at et spørsmål skal løses i skjønnsprosessuelle former.

Det følger av vegloven § 54 tredje og fjerde ledd at den som er uenig i en avgjørelse tatt av veglaget, kan kreve spørsmålet avgjort av jordskifteretten ved skjønn. Det er en frist på tre måneder for å begjære skjønn fra vedkommende ble kjent med, eller burde ha gjort seg kjent med, avgjørelsen til laget. Arbeidsgruppa antar at dette er en bestemmelse som for eksempel kan komme til anvendelse i tilfeller hvor en medeier i laget mener det er tatt en avgjørelse som medfører urimelig kostnad for vedkommende.

Det er ikke tvil om at vedtak som mindretallet mener går ut over deres vern, kan prøves for de ordinære domstoler. Det vanlige vil være at det begjæres en ordinær sivil tvistesak. Synes et rettslig skjønn å være en egnet behandlingsmåte av tvisten, kan det gjøres etter skjønnsprosessloven § 4, hvis partene inngår avtale om det.

De ordinære domstolene vil også kunne behandle tvister om hvordan vedtektene skal forstås. Frostating lagmannsrett har behandlet en slik sak i LF-2004-17058.

Et annet alternativ til tvisteløsning har partene i reglene om voldgift. Partene i tvisten overlater da frivillig avgjørelsen til andre personer eller institusjoner enn de vanlige domstolene. Voldgift er mye anvendt innenfor handels- og forsikringsforhold, samt innenfor foreninger og organisasjoner. Bestemmelser om voldgift finnes i voldgiftsloven (LOV-2004-05-14-25).

Dersom partene ønsker å benytte voldgift, må de avtale et voldgiftsgrunnlag. Avtalen kan gjelde så vel aktuelle tvister som fremtidige tvister i et bestemt rettsforhold. Voldgiftsrettens sammensetning og fremgangsmåte fastsetter partene i voldgiftsavtalen. Hvis det ikke er avtalt noe spesielt, skal retten settes med tre medlemmer oppnevnt av partene i fellesskap. Blir de ikke enige om medlemmene, skal hver av dem oppnevne én, og disse oppnevner så voldgiftsrettens leder. Lar det seg ikke gjøre å oppnevne voldgiftsretten på denne måten, kan partene kreve at medlemmene oppnevnes av tingretten.

I eksempelvedtektene fra 1996 var det en generell tvisteløsningsbestemmelse. Der står det at man skal forsøke å få tvisten avgjort av en voldgiftsrett med medlemmer oppnevnt av fylkesjordskiftesjefen. Dersom man ikke lykkes med å få på plass en voldgiftsavtale, går det fram at tvisten må avgjøres av de ordinære domstolene.

Arbeidsgruppa har ikke tatt med bestemmelse om håndtering av påstått brudd på mindretallsvernet. Vi mener en slik bestemmelse har liten verdi så lenge den kun har som formål å informere om hvilke tvisteløsningsalternativer medeierne i laget har. Arbeidsgruppa viser til at det heller ikke finnes en slik veiledende bestemmelse i eierseksjonsloven, borettslagsloven eller aksjeloven.

Arbeidsgruppa peker også på at en bruksordning med fastsetting av vedtekter kan sees på som en «tvisteløsningsmekanisme» i seg selv, ved at uenigheter i laget av ulike slag skal løses ved at årsmøtet tar spørsmålet og avgjør det ved flertallsvedtak. Det vil imidlertid kunne oppstå konflikter i laget som ikke løser seg med et flertallsvedtak. Slike konflikter må løses på annen måte. Partene i konflikten har da flere alternativer. I tillegg til å kreve ny jordskiftesak,⁵ rettslig skjønn, ordinær sivil tvistesak og voldgiftssak, finnes det også muligheter for å benytte seg av en mekler. Enten en privat mekler som partene betaler for, eller mekling gjennom konfliktrådet som er en gratis statlig tjeneste. De fleste sakene som kommer til konfliktrådet er oversendt fra politiet, men også sivile konflikter om naboforhold vil kunne behandles.

⁵ Dersom det har vært gjennomført en bruksordning for vegen tidligere, må det være mer enn ti år siden denne var rettskraftig avgjort, jf. jordskifteloven § 3-37.

Selv om de nye eksempelvedtektene ikke inneholder regler om hvordan tvister kan behandles, vil partene i en sak kunne ønske at slike bestemmelser fastsettes av jordskifteretten. Arbeidsgruppa anbefaler ikke at jordskifteretten tar inn bestemmelser med et slikt innhold. Hvis jordskifteretten mener dette er hensiktsmessig, er det i så fall viktig at bestemmelsen utformes med et innhold som ikke kan forstås som et pålegg om en bestemt måte å løse tvister på. Enhetsregistret har tidligere nektet registrering av veglag med en generell tvistebestemmelse i vedtektene.

1.8 KRAV TIL VEGSTANDARD

Mange private veger er bygd i en tid da tyngden på kjøretøyene ikke var som de er i dag. De tyngre kjøretøyene har blitt vesentlig mye tyngre. Særlig i perioder med teleløsning eller mye nedbør er det fare for skade på en veg. Dersom vegen ikke er bygd for å tåle tyngden på dagens kjøretøy, vil skadene kunne bli betydelige.

Eksempelvedtektene inneholder i utgangspunktet ikke regler som direkte setter begrensninger på trafikken i utsatte perioder, jf. § 16.3. Årsmøtet har anledning til å fatte vedtak om årlige gjentakende restriksjoner for kjøring i perioder det er risiko for at vegen kan bli skadet. Videre er det beskrevet at det kan overlates til styret å fastsette nærmere datoer for start og slutt på perioder med gjentakende restriksjoner.

Jordskifteretten kan i den enkelte sak vurdere om dette er tilstrekkelig eller om det bør settes direkte begrensninger i vedtektene på akseltrykkbelastningen eller at vegen stenges helt. Forutsetningen må være at det er nødvendig på grunn av vegens bæreevne og/eller på grunn av valgte forutsetninger i andelsfordelingen. Eksempler på restriksjoner er tatt inn i kommentaren til § 16.3.

Ved fastsetting av bruksrestriksjoner må jordskifteretten være særlig oppmerksom på at dette ikke medfører at noen blir stilt i en svært vanskelig situasjon. Eksempelvis vil det å stenge en boligveg for all trafikk eller sette akseltrykket kraftig ned, som oftest være langt mer drastisk enn å stenge eller sette andre restriksjoner på en skogsbilveg som kun benyttes i tilknytning til skogbruksnæringen.

Hvilken standard en privat veg skal ha, kan være et tema under en bruksordning. Arbeidsgruppa har valgt å formulere formålsbestemmelsen (§ 2 i eksempelvedtektene) slik at «[v]eglaget skal sørge for å opprettholde standarden på vegen...», og uten at standarden defineres etter eksempelvis en bestemt vegklasse. Dersom jordskifteretten mener det er hensiktsmessig å fastsette en bestemt vegklasse, er det viktig at tilstanden på vegen er grundig vurdert, f.eks. med hensyn til bæreevnen. Dersom det i ettertid viser seg at vegen ikke holder den vegklassen som er forutsatt, vil partene kunne bli pålagt en opprusting som det ikke er tatt høyde for i bruksordningen – bl.a. ved fastsettingen av andelene i vegen.

Mange skogsbilveger er bygd etter en bestemt vegklasse i «Normaler for landbruksveger med byggebeskrivelse». Dette er en håndbok som inneholder tekniske og geometriske krav til åtte forskjellige klasser av landbruksveger, og en byggebeskrivelse som forteller hvordan anleggsarbeidet bør utføres. Kravene til transportstandard har gjennom tiden ført til flere revisjoner. Normaler for landbruksveger med byggebeskrivelse av 2013 er en revidert utgave som gjelder fra 1. juni 2013 og erstatter utgaven fra 1997.⁶

Dersom jordskifteretten velger å benytte en slik standard, er det viktig at det kommer klart fram hvilken utgave av standarden som er fastsatt, slik at ikke en endring av kravene i standarden vil kunne føre til at veglaget må ruste opp vegen.

⁶ Kilde: <http://www.skogkurs.no/vegnormaler/> (Skogbrukets Kursinstitutt)

1.9 UTDELING AV OVERSKUDD

De fleste veger genererer større kostnader enn inntekter. Derfor er spørsmålet om fordeling av et overskudd sjelden aktuelt. Likevel er det noen veger som har så mye trafikk, at det i alle fall noen år blir et overskudd som følge av inntekter fra bomavgifter o.l.

Omfanget av overskudd vil kunne ha betydning for hvilken organisasjonsform laget som drifter vegen bør ha. Det vises til kapittel 2.

I eksempelvedtektene er det forutsatt at veglaget organiseres som et tingsrettslig sameie. Normalsituasjonen for en privat veg er at det sjelden eller aldri blir et overskudd. Arbeidsgruppa har derfor valgt en formulering i § 12 om at overskuddet skal brukes til driften av veglaget, og at hovedregelen er at det ikke kan utdeles et utbytte.

Det har vært et spørsmål om et tingsrettslig sameie vil kunne utdele et overskudd på medeierne. I dialogen med Brønnøysundregistrene har arbeidsgruppa fått tilbakemelding om at det ikke er «ulovlig» å ha overskudd eller å dele ut dette til medeierne. Det må dreie seg om store og jevnlig overskudd før det kommer over i en annen organisasjonsform. Utdeling av innbetalt vederlag for innpåkjøp er uproblematisk.

Arbeidsgruppa presiserer at jordskifteretten skal være forsiktig med at det i vedtektene gis muligheter for å fordele et overskudd på medeierne der det også finnes andre brukere av vegen. Grunnen er at dette vil kunne føre til beskyldninger og muligheter for at veglaget (medeierne) «melker» andre brukere ved innkreving av årsavgifter/sesongavgifter som er urimelig høye, for så å fordele et overskudd i ettertid.

1.10 ANDELSFORDELING OG STØRRE TILTAK PÅ VEGEN

I en bruksordningssak for veg vil jordskifteretten vanligvis måtte fastsette en andelsfordeling. Andelsfordelingen for vedlikeholdet blir i utgangspunktet bestemt på grunnlag av medeierne påregnelige og forholdsmessige bruk av vegen. Arbeidsgruppas mandat har ikke omfattet å vurdere hvordan andelsfordelingen kan fastsettes. En nylig utarbeidet publikasjon som omhandler dette temaet, er NORSKOG-rapport 2019-5, *Kostnadsfordeling av private veier*.

Et veglag må ha mulighet til å foreta større tiltak på vegen som omlegging og standardheving. Det kan være vanskelig å trekke et skarpt skille mellom vedlikehold og utbedring på den ene siden og større investeringstiltak på den andre. Tilsvarende gjelder det å skille på en fordeling etter bruk og en fordeling etter nytte. Bruk og nytte kan være sammenfallende, men det er ikke nødvendigvis slik. I tillegg vil for eksempel en standardheving kunne medføre reduksjon av framtidige vedlikeholdskostnader. Fordeling av kostnader med større tiltak som standardheving, bør av veglaget foretas på grunnlag av en konkret vurdering av nytten med tiltaket, jf. hensynet til mindretallsvernet.

Dersom jordskifteretten fastsetter en standardheving av vegen, er dette et sams tiltak etter jordskifteloven § 3-9. Det bør derfor avsies egne slutningsbestemmelser i den endelige jordskifteløsningen, blant annet om hva tiltaket går ut på og kostnadsfordelingen med dette. Hvis jordskifteretten har fastsatt en standardheving til en bestemt vegklasse, kan denne inntas i formålet for å sikre at vegen blir vedlikeholdt for å opprettholde standarden.

1.11 RETTSKRAFT OG TVANGSKRAFT

En avgjørelse som er endelig avgjort gjennom at den ikke kan angripes ved ordinære rettsmidler, vil ha rettskraft. I tvisteloven § 19-15 første ledd er rettskraft definert på følgende måte:

«En rettskraftig avgjørelse er bindende for partene. Avgjørelsen er dessuten bindende for andre som på grunn av sitt forhold til parten ville være bundet av en tilsvarende avtale om tvistegjenstanden.»

En avgjørelse av jordskifteretten er rettskraftig når saken er avgjort og det ikke er adgang til å anke avgjørelsen videre. Fra det tidspunktet må partene rette seg etter innholdet i avgjørelsen. Det skilles også mellom formell og materiell rettskraft. Formell rettskraft betyr at rettsavgjørelsen er endelig ved at det ikke kan anvendes ordinære rettsmidler mot den (anke, kjæremål, oppfriskning ved uteblivelsesdom). Materiell rettskraft innebærer at avgjørelsen legges til grunn i senere saker, og at resultatet ikke kan overprøves i en annen sak. Det er bare det kravet/rettsforholdet som fremgår av slutningen som omfattes av rettskraften. Begrunnelsen har ikke rettskraftvirkning. Rettskraften har også en subjektiv grense ved at den formelt bare er bindende mellom partene i saken.

En avgjørelse som gir medhold i et krav kan gjennomføres ved tvang, dersom den tapende part ikke retter seg etter den. På samme måte kan saksøkte se bort fra saksøkers krav, dersom saksøkte frifinnes eller saken avvises.

En avgjørelse som ikke inneholder plikter for noen av partene kan være rettskraftig uten å ha tvangskraft, mens en avgjørelse med tvangskraft også må ha rettskraft.

Regelen om tvangskraft i jordskifteloven er i § 6-28. Her er det klarlagt at for rettskraft og fullføring av avgjørelsene jordskifteretten tar, gjelder reglene i tvisteloven §§ 19-13 til 19-16 så langt de passer. Tvisteloven § 19-13 viser videre til lov om tvangsfullbyrdelse.

Bruk av tvang kan være nødvendig for å iverksette mange av de avgjørelsene jordskifteretten tar. Det er partene som har et krav mot andre parter i saken, som kan kreve tvangsgjennomføring. Jordskifteretten har ingen rolle i selve tvangsgjennomføringen. Skal noe tvangsgjennomføres er det namsmyndigheten som er riktig instans å henvende seg til.

For at avgjørelsene til jordskifteretten skal ha tvangskraft er det viktig at slutningen er utformet slik at den gir tvangsgrunnlag, jf. jordskifteloven §§ 6-24 sjette ledd (hva avgjørelsen skal inneholde), 6-26 tredje ledd (innhold og oppfylingsfrist i forlik) og 6-27 (frist for iverksetting av endelig jordskifteløsning). Det vises i denne sammenhengen til en kjennelse i Agder lagmannsrett (Agder 96-10303K), en avgjørelse i Borgarting lagmannsrett (LB-2002-1317) og en avgjørelse ved Sunnfjord tingrett (RG-2004-1615). Avgjørelsene er kommentert i artikkelen til Bergtun og Isberg 2015.⁷ Gjennomgangen viser at det ikke er helt klart hva som blir regnet som tvangsgrunnlag i saker om felles tiltak knyttet til private veier etter jordskifteloven 3-9 (eller § 2 bokstav e i jordskifteloven av 1979).

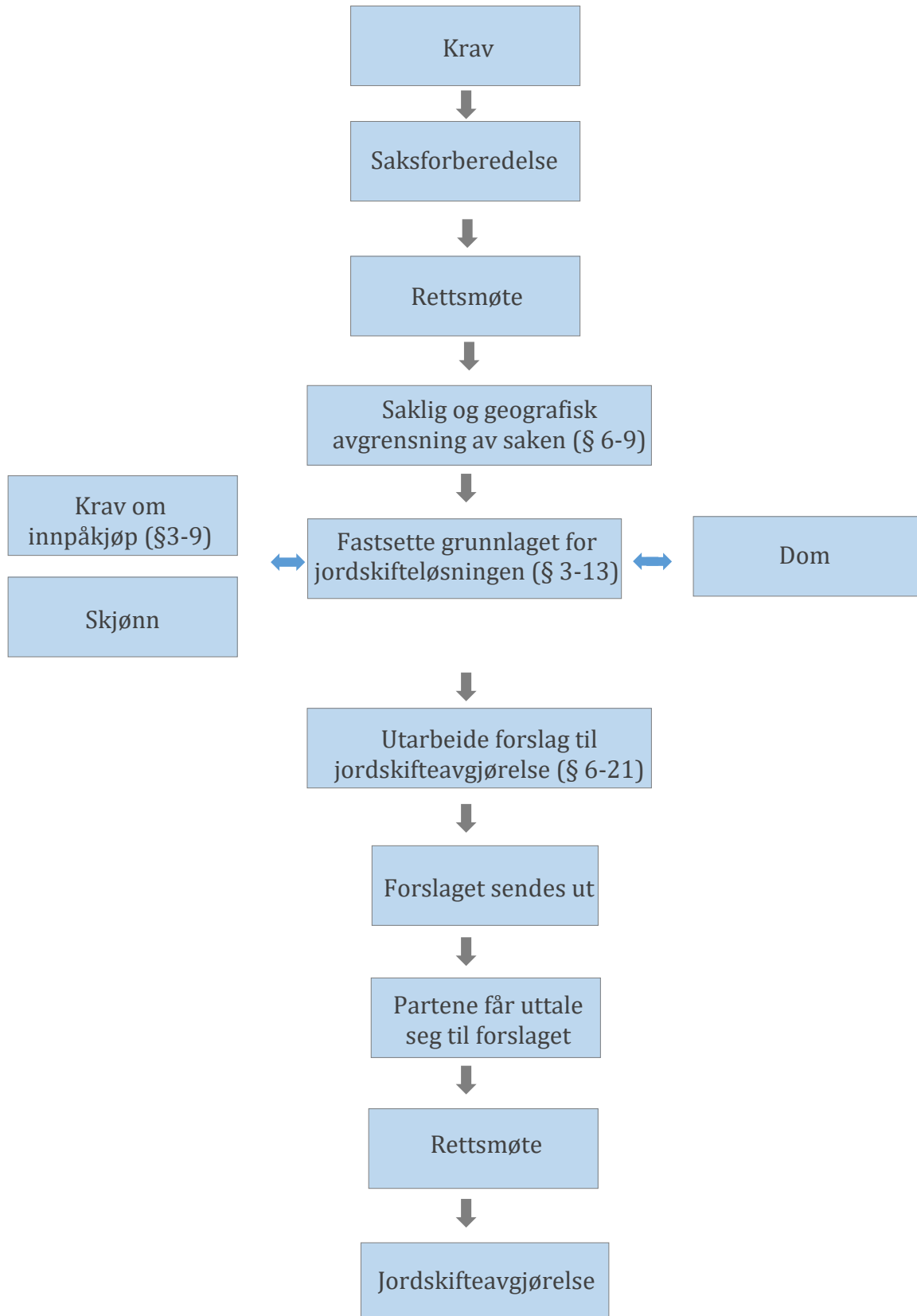
Dersom det ikke kan sies å foreligge et tvangsgrunnlag må det begjæres tvangsfullbyrdelse for tingretten, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 2-8. Tingretten behandler også klager over namsmannens avgjørelser.⁸

⁷ Bergtun, V. og Isberg, T. 2015. *Tvangskraft og jordskifte*. Kart og Plan, nr. 2/2015, s. 176-190, Fagbokforlaget.

⁸ Nærmere informasjon om tvangsinndrivelse finnes bl.a. på politiets hjemmesider. Se <https://www.politiet.no/tjenester/namsmann-og-forlikrad/>

2. SAKSBEHANDLING I BRUKSORDNINGSSAKER

2.1 EN TYPISK ARBEIDSFLYT – BRUKSORDNING FOR VEG



2.2 NÆRMERE OM SAKSGANGEN

Krav om sak

Krav om sak for jordskifteretten må i henhold til jordskifteloven § 6-2 innleveres skriftlig. I kravet må det nevnes hvem som krever saken, hva saken gjelder, hvilke eiendommer som skal være parter i saken, og om retten skal settes med to jordskiftedommere i tillegg til jordskiftedommeren. Krav om sak må underskrives av den eller de som krever saken. Det er utarbeidet et eget kravskjema som kan benyttes.

Et krav om bruksordning for veg bør ha et vedlagt kart som viser vegen kravet omfatter.

Saksforberedelse

Jordskifteretten kontrollerer om kravet er riktig utfylt. Dersom kravet har mangler vil det bli gitt anledning til å rette opp feilen. Jordskifteretten har plikt til å gi veiledning til partene, og behovet er ofte størst under saksforberedelsen.

Det er i utgangspunktet den eller de som krever saken som definerer hvem som skal være parter. Dersom jordskifteretten ser at eiendommer som hører til vegen, ikke er oppført som parter, bør jordskifteretten få opplyst fra rekvirenten hva som er årsaken til dette. Les mer om hvem som skal være parter i saken i kapittel 3.

Når kravet er riktig utfylt sender jordskifteretten krav om betaling av inngangsgebyr til den eller de som har krevd saken. Så snart inngangsgebyret er betalt vil saken bli forkynt for de øvrige partene. Under saksforberedelsen får partene anledning til å uttale seg om saken og sende inn relevante dokumenter. Jordskifteretten skal aktivt styre både saksforberedelsen og den videre gjennomføringen av saken med mål om å oppnå en rask, prosessøkonomisk og forsvarlig behandling.

Rettsmøte

Etter saksforberedelsen kaller jordskifteretten inn partene til et rettsmøte. I noen tilfeller vil det første rettsmøtet være et saksforberedende rettsmøte. Under et slikt møte vil det ikke bli tatt noen avgjørelser, men det brukes til en gjensidig informasjonsutveksling mellom jordskifteretten og partene. Formålet med et saksforberedende møte er å undersøke hvordan saken best kan gjennomføres. I andre tilfeller vil det første rettsmøtet være et ordinært rettsmøte. Jordskifteretten vil i så fall kunne ta avgjørelser under eller etter møtet. Under rettsmøtet opplyser partene om bruken av vegen og mulige framtidige løsninger drøftes. Partene må også få anledning til å uttale seg til hvordan saken skal avgrenses saklig og geografisk.

Jordskifteretten skal i henhold til jordskifteloven § 6-6 utarbeide en plan for gjennomføring av saken etter drøfting med partene. Planen skal gi både jordskifteretten og partene oversikt over saksgangen, når viktige avgjørelser skal tas og når retten ser for seg at saken kan avsluttes.

Saklig og geografisk avgrensning av saken

I tråd med jordskifteloven § 6-9 skal saken avgrenses saklig og geografisk så snart det er grunnlag for det. Som regel vil retten ha det nødvendige grunnlaget etter det første rettsmøtet. Det skal gå klart frem av jordskifteavgjørelsen hva saken handler om og hvem som er parter. En bruksordning på veg omhandler å gi regler for sambruk (§ 3-8) og ofte ved å opprette eller endre et veglag (§ 3-10). Bruksordning på veg kan også omhandle felles tiltak eller felles investeringer (§ 3-9). Tiltaket eller investeringen kan både være knyttet til oppgradering av en eksisterende veg, eller etablering av en ny veg. Jordskifterettens kompetanse til å gi pålegg om gjennomføring av felles tiltak eller felles investeringer, er når det skjer i samband med bruk av eiendommer eller bruksretter. Les mer om behandling av innpåkjøp i veg i kapittel 3.

Fastsette grunnlaget for løsningen

Jordskifteretten skal i henhold til jordskifteloven § 3-13 fastsette eiendoms- og bruksrettsforhold knyttet til vegen. I all hovedsak vil det innebære å fastsette hvilke eiendommer som har rett til å bruke vegen. Dersom partene er enige, kan jordskifteretten bygge på denne enigheten. Dersom partene er uenige, må jordskifteretten avgjøre dette spørsmålet før man kan fortsette arbeidet med bruksordningen. Jordskifteretten skal kun fastsette eiendoms- og bruksrettsforhold som er nødvendig for behandling av jordskiftekravet.

Dom

Dersom partene er uenige om det rettslige grunnlaget, må jordskifteretten gjennomføre tvistebehandling. Jordskifterettens kompetanse til å avgjøre tvister i § 3-13 er ikke avgrenset til kompetansen jordskifteretten har i en ordinær rettsfastsettende sak etter jordskifteloven kapittel 4. Saksbehandlingen vil være lik rettsfastsettende saker hvor jordskifteretten kaller inn til en hovedforhandling for behandling av tvisten. I etterkant av hovedforhandlingen avgjøres tvisten ved dom.

Skjønn

Dersom en eller flere parter har gjort investeringer i vegen, som for eksempel satt den i stand, og krever at de andre brukerne betaler et vederlag som kompensasjon, antar arbeidsgruppa at jordskifteretten kan avholde skjønn i forbindelse med saken for å ta stilling til dette kravet. Størrelsen på et eventuelt vederlag blir da fastsatt i skjønnen. Arbeidsgruppa viser til at lagmannsretten i sak LF-2011-190791 fastslo at jordskifteretten har hjemmel til å holde skjønn for oppgraderinger som allerede er utført på en veg.

Utarbeide forslag til jordskifteavgjørelse og behandlingen av dette

På bakgrunn av drøftingene under rettsmøtet og jordskifterettens egne vurderinger, utarbeider retten et forslag til avgjørelse. Forslaget inneholder for eksempel et sett med vedtekter for vegen. Av vedtektene vil det blant annet fremgå hvem som er medeiere, og hvordan utgifter til drift og vedlikehold skal fordeles.

Saksbehandlingsreglene for forslag til jordskifteavgjørelse er inntatt i jordskifteloven § 6-21. Det er flere alternative fremgangsmåter. Jordskifteretten bør vurdere hvilken sakshandling/fremgangsmåte som er mest hensiktsmessig i den enkelte sak.

Hovedregelen er at jordskifteretten utarbeider et forslag til løsning som sendes til partene. Etter utarbeidelsen av forslaget kalles det inn til et nytt rettsmøte for å drøfte forslaget.

Jordskifteretten kan sende ut forslaget i god tid før møtet med frist for merknader i forkant av møtet. Da vil sentrale merknader være kjent både for retten og partene før møtet. Rettsmøtet blir siste frist for å fremsette merknader. Etter rettsmøtet vil jordskifteretten vurdere de innkomne merknadene.

Denne fremgangsmåten kan være tidsbesparende ved at man unngår flere runder med påfølgende merknader og merknader til de innkomne merknadene etter rettsmøtet. Ulempen med en slik prosess er at man inviterer til merknader før jordskifteretten har presentert forslaget muntlig, og før sentrale spørsmål er diskutert eller avklart i rettsmøtet.

En annen fremgangsmåte er å sende ut forslaget uten frist for å sende inn merknader før møtet. Da unngås en situasjon der partene allerede i starten av møtet er i konflikt på bakgrunn av innholdet i de innsendte merknadene. Samtidig kan det gi en bedre mulighet til å styre diskusjonen i møtet. Etter rettsmøtet settes det en siste frist for å komme med merknader. Fristen skal normalt ikke være kortere enn to uker, jf. § 6-21 tredje ledd. Ulempen med denne framgangsmåten kan være at saksgangen tar lang tid med flere runder med utsendelse av innkomne merknader, og nye frister for å kommentere disse.

Dersom jordskifteretten finner det tilstrekkelig, og partene ikke motsetter seg det, kan forslaget behandles skriftlig uten at det blir behandlet i et rettsmøte, jf. § 6-21 fjerde ledd.

Dersom det kommer inn merknader som fører til betydelige endringer av forslaget, må jordskifteretten vurdere om det er nødvendig å sende ut et revidert forslag på ny høring.

Jordskifteløsningen

Etter at partene har fått uttale seg til forslaget vurderer jordskifteretten de innkomne merknadene, gjør eventuelle endringer, og fastsetter den endelige jordskifteløsningen. Avgjørelsen skal begrunnes etter reglene i § 6-24. Avgjørelsen skal forkynnes for partene. Dersom jordskifteretten har pålagt partene å gjennomføre felles tiltak eller foreta felles investeringer, har retten plikt til å fastsette de fristene som trengs for å iverksette avgjørelsen. Frist for iverksetting er viktig med hensyn til å få et rettskraftig tvangsgrunnlag.

3. EKSEMPELVEDTEKTER

Denne veilederen og eksempelvedtektene i redigeringsformat er lagt som egne filer på <https://www.domstol.no/no/jordskifterettene/>

3.1 Eksempelvedtekter for større lag med kommentarer

Innledende kommentar:

- *Disse vedtektene er omfattende. Den sentrale vurdering mht. omfanget av vedtektene er at det skal være styringsverktøyet for veglaget. Vedtektene bør være slik at veglaget selv blir i stand til å håndtere de fleste forhold/spørsmål som kan oppstå. Mange av bestemmelsene vil være «sovende» i den vanlige driften av veglaget.*
- *På mindre veger med få deltakere vil vedtektene her bli omfattende. Se de enkle eksempelvedtektene.*
- *Det vil alltid være behov for tilpasninger (skreddersøm) i det enkelte veglag. Det kan foretas fjerning, men anbefalt ramme for hva som kan fjernes følger av innholdet i de enkle eksempelvedtektene. Dette gjelder blant annet mht. mulighet for å få registrert veglaget i Brønnøysundregistrene.*
- *Særskilte problemstillinger som partene er uenige om eller er «satt på spissen», kan håndteres ved tilføyelser/justeringer av vedtektene.*
- *Ved endring i vedtektene må det være bevissthet om at de ulike bestemmelsene fortsatt må ha god sammenheng, ellers kan det bli motsigelser og uklarheter.*

Vedtekter for ... veglag

§ 1. VEGEN

... veglag, heretter kalt veglaget, omfatter følgende veg(-er) i ... kommune (kommunenr.): ...

Vegen(-e) og dekningsområdet(-ene) er markert på jordskiftekart, jf. dok. X i jordskiftesak

Vegområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp pluss én meter. Møteplasser, snuplasser og parkeringsplasser inngår i vegområdet.

Kommentar:

- *Ved definering av vegen(-e) som er med i veglaget, beskriv det enten med offisielt vegnavn eller start og endepunkt på vegstrekning. Ikke nødvendig å nevne veger, f.eks. sideveger, som ikke er med i veglaget. Ikke alltid nødvendig å definere dekningsområdet.*
- *Kart kan gjerne tas direkte inn i bestemmelsen. Kartet trenger ikke være målestokkriktig, men skal vise hvilke veger det gjelder. Parkeringsplasser som inngår i vegområdet, kan også vises på kartet.*
- *Vegområdet defineres for å klarlegge hvilket område vegen omfatter. Altså det som naturlig/faktisk tilhører en veg mht. rådighet og drift. Dette må vurderes og tilpasses den aktuelle veg. Moment for vurdering av vegområdet kan f.eks. være hensyn til rydding av vegetasjon og frisktsoner. Det bør vurderes om én meter fra skjæringstopp/fyllingsfot er for lite eller for mye. Areal for bom/bomkasse kan ev. tas med i oppramsingen i siste setning*
- *Det kan være aktuelt å stedfeste vegområdet geografisk med grenser.*

§ 2. FORMÅL

Veglaget skal sørge for å opprettholde standarden på vegen ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for aktuell vinterdrift av vegen.

Veglaget kan foreta større tiltak på vegen, som omlegging og standardheving.

Vegen skal tjene medeierens interesser som adkomst til eiendommene.

Kommentar:

- *Utgangspunktet er at andelene blir bestemt på grunnlag av medeierens påregnelige og forholdsmessige bruk av vegen. Innholdet i begrepene «vedlikehold og utbedring» harmonerer med et slikt grunnlag for andelsfordelingen. Det er også i samsvar med prinsippet om plikt til å betale etter bruken for vedlikehold og utbedring i vegloven § 54.*
- *Det kan være aktuelt at det i formålet inntas at vegen skal ha et bestemt standardkrav til vegklasse etter «Normaler for landbruksveger med byggebeskrivelse» (2013). Dette bør forutsetningsvis kun gjøres for å opprettholde standarden på vegen, og når tilstanden på vegen er grundig vurdert, f.eks. med hensyn til bæreevnen.*
- *Dersom det fastsettes standardkrav som i realiteten vil innebære behov for standardheving, må jordskifteretten i det minste ha et bevisst forhold til om andelene er i samsvar med nytten av standardhevingen.*
- *Dersom jordskifteretten på grunnlag av krav fastsetter standardheving av vegen, bør dette løses som et sams tiltak etter jskl. § 3-9. Det bør avsies egne slutningsbestemmelser om dette i den endelige jordskifteløsningen, blant annet om hva tiltaket går ut på og kostnadsfordelingen med dette (etter nytte). Når jordskifteretten har tatt avgjørelse om standardheving til en bestemt vegklasse, kan denne inntas i formålet slik at man sikrer at vegen blir tilstrekkelig vedlikeholdt for å opprettholde standarden.*
- *Vinterdrift er her tatt med i første avsnitt i en generell ordlyd. Vinterdrift kan være brøyting, strøing og skraping.*
- *I utgangspunktet bør det være veglaget selv som bestemmer om hele eller deler av vegen skal være vinteråpen/vinterbrøytet. Dersom det er avklart at hele eller deler av vegen skal være vinteråpen, kan dette inntas i formålet.*
- *Se også alternativ særbestemmelse om vinterdrift i § 16.4.*
- *Andre avsnitt: Veglaget må også ha mulighet til å foreta større tiltak på vegen. Se § 13 tredje avsnitt om utligning av kostnader til større tiltak.*
- *Det er i praksis vanskelig å trekke opp et skarpt skille mellom vedlikehold og utbedring på den ene siden, og større tiltak på den andre siden. Her er større tiltak definert som omlegging og standardheving.*
- *Det kan også være utfordrende å definere et klart skille mellom bruk og nytte. Det er viktig å ha bevissthet om håndtering av dette mht. jordskifteloven § 3-18 og mindretallsvernet.*
- *Tredje avsnitt: Innholdet tilpasses det konkrete veglag. Eksempel på alternativ ordlyd: «Vegen skal være helårsveg for boliger.» Ordvalget i formålet må være bevisst, slik at nødvendige kjørerestriksjoner for å unngå skade på vegen ikke kommer i motstrid med formålet – se § 16.3.*
- *For å sikre at også andre brukere enn medeierne får bruke vegen som adkomst, kan følgende alternativ være aktuelt å ta inn i formålet:
Alt. 1: «Vegen skal være åpen for allmenn ferdsel [hele året] mot betaling av bomavgift eller sesongavgift/årsavgift, jf. § 14.1.»
Alt. 2: «Vegen kan stenges for allmenn ferdsel. Eiene av eiendom som ligger innenfor dekningsområdet til vegen og ikke er medeiere i veglaget, skal ha rett til å bruke vegen [hele året] mot betaling av sesongavgift/årsavgift, jf. § 14.1.»*

§ 3. ANSVAR

Veglaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5.1 (pro rata-ansvar), jf. jordskifteloven § 3-29.

Kommentar:

- *Veglaget er her sagt å anses som et tingsrettslig sameie. Dette er en tydeliggjøring med hensyn til registrering i Brønnøysundregistrene.*
- *Delt og ubegrenset ansvar innebærer at den enkelte medeiers ansvar overfor tredjemann gjelder hele veglagets forpliktelse, og er delt i samsvar med andelene.*
- *Henvisningen til jordskifteloven er for å vise at dette er en spesialregel for de lag som er etablert av jordskifteretten.*

§ 4. RÅDIGHET OVER VEGEN

Eierskapet til vegen disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over vegen utøves av veglagets styre på vegne av medeierne.

Vegen ligger som en bruksrett på de eiendommer den går over.

Kommentar:

- *Innholdet i paragrafen er med på å tydeliggjøre at det er veglaget som har rådigheten over vegen, og ikke den enkelte grunneier der vegen går.*
- *Eksempel på mulige rådigheter: Motorisert ferdsel på vegen når den ikke er brøytet, nedgraving av kabler/rør på vegområdet, plassering av gjerde, rydding av vegetasjon langs vegbanen på vegområdet, grøfterensk på vegområdet og avklaring om nye eiendommer skal bli medeiere ved innpåkjøp.*
- *Andre avsnitt er normalsituasjonen for en privat veg.*

§ 5. MEDEIERE

§ 5.1 Medeiere, andeler [og fordeling vinterdrift]

Eier av eiendom som har andel, er medeier. Andelene i veglaget er oppført i kolonne A.

| GNR./BNR. | EIER, pr. [dato] | A | B |
|------------|------------------|-------|--------------------------|
| | | ANDEL | FORDELING VINTERDRIFT |
| ... | ... | ... | ... |
| ... | ... | ... | ... |
| Sum | | ... | ... |

Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til vegen og ikke har annen vegadkomst.

Andelene er grunnlaget for medeierne rettigheter og plikter i veglaget.

Medeierne har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for veglaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon og skade på vegen. Endret utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen – jf. § 16.2, skal meldes til styret så tidlig som mulig. Eierskifte og fradelinger skal meldes til styret senest innen tre uker fra eierskifte/fradeling er offisielt gjennomført.

Medeierne må rette seg etter vedtektene og vedtak i årsmøtet og styret.

Kommentar:

- *Bruk medeier – ikke medlem. Det er viktig mht. registrering i Brønnøysundregistrene.*
- *Bruk andel – ikke prosent. Det gjør det enklere ved enkeltendringer i andelsfordelingen. Ved endring av andelen for en eiendom, eller ved oppføring av ny medeier med andel, er det ikke nødvendig å endre alle andelene. Det vil medføre at summen av andelene (fellesnevneren) blir avvikende fra utgangspunktet (f.eks. 100).*
- *Her er det inntatt en egen kolonne om fordeling for vinterdrift. Se nærmere kommentar til dette under § 13.*
- *Dersom det lages flere kolonner med andelsfordelinger, f.eks. knyttet til fordeling av kostnader med tiltak på ulike roder, må det uansett være en kolonne som tydelig viser hva som er andelene mht. ansvar etter § 3.*
- *Det kan vurderes om det i nytt nest siste avsnitt skal tas inn pålegg om at det skal være en kontaktperson for personlig sameie, og at denne får innkalling til årsmøtet, har stemmerett i årsmøtet og betaler fakturaer for eiendommen. Se for øvrig § 6.2 om dette ved avstemning i årsmøtet.*

§ 5.2 Endring av medeierskap og andeler

Medeier kan søke om opphør av eierskap når eiendom får annen vegadkomst. Årsmøtet avgjør søknaden. Opphør av eierskap gir ikke krav verdier fra veglaget.

Ved endring av utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen – jf. § 16.2, kan andelen endres. Årsmøtet avgjør om andelen skal endres.

Fradelt ny eiendom blir medeier i vegen når årsmøtet krever engangsvederlag etter § 15 og dette betales.

Eier av eiendom som ikke er medeier, kan søke om å få bli medeier. Årsmøtet avgjør søknaden – se § 15 om betaling av engangsvederlag.

Eiendom med nytt medeierskap skal av årsmøtet tildeles en andel som står i forhold til andre medeieres andel og bruk av vegen.

Totalrevidering av andelene kan gjøres dersom forutsetningene for gjeldende fordeling er endret vesentlig. Totalrevidering er ikke grunnlag for endring av tidligere fordeling av anleggskostnader.

Kommentar:

- *Om det er aktuelt kan følgende inntas som nytt tredje avsnitt: «Ved fradeling av eiendom som medfører redusert bruk av vegen for utgangseiendommen, skal årsmøtet redusere andelen for denne. Den nye eiendommen skal som hovedregel overta fratrukket andel, og blir medeier uten å betale engangsvederlag etter § 15.».*
- *Eier(-e) av eiendom (-mer) langs vegen som er parter i jordskiftesaken og ikke medeiere i vegen, kan omtales i premissene og inntas i slutningen mht. f.eks. plikt til å betale for bruken av vegen, rett til deltakelse med uttalerett i årsmøtet og rett til innsyn. Se kommentarer til §§ 6, 6.1 og 7.4, samt kommentar til § 16.4.*
- *Hovedpoenget med å ikke ta inn en liste over andre brukere, er at det i vedtektene ikke bør oppføres en slags medlemsmasse ved siden av medeierne. Dette er i samsvar anbefaling fra Brønnøysundregistrene.*

§ 6. ÅRSMØTET

Årsmøtet er veglagets øverste myndighet. Alle medeiere har møterett på årsmøtet.

Kommentar:

- *Dersom representanter for velforeninger eller lignende skal ha møterett på årsmøtet, må disse tas med. Ordlyden kan være: «To representanter for ... velforening har møterett.».*

§ 6.1 Innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes i mars eller april hvert år.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må meldes skriftlig til styret innen 10. februar. Alle saker fremmet til behandling som sak i årsmøtet innen fristen, skal føres opp på sakslisten.

Styret innkaller til årsmøtet. Innkallingen skal skje med minst tre ukers varsel. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeierne. Sakslisten skal følge innkallingen. Årsmelding, revidert regnskap, forslag til tiltaksplan med budsjett og valgmemnda sitt forslag til valg skal være vedlagt. Ved forslag om vedtektsendring skal det konkrete forslaget være vedlagt innkallingen.

Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Punktene under § 6.3 er vanlige årsmøtesaker, og skal være oppført i sakslisten.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

Kommentar:

- *Tidspunkt for årsmøtet og innmelding av saker må avklares i det enkelte veglag. Tidspunktene bør blant annet vurderes i forhold til når revidert regnskap kan foreligge, og for å få avklart tiltak på veggen i inneværende år.*
- *Det kan være aktuelt å innta at årsmøtet skal holdes i den kommune hvor veggen ligger. Alternativt om det kan avholdes som fjernmøte med bruk av digitale hjelpemiddel.*
- *Det kan vurderes om det er nødvendig med årsmøte hvert år. Det må da foretas tilpasninger ellers i vedtektene, se enkle vedtekter. Hensikten med å avholde årsmøte er å ha dialog om driften av veggen og få tatt nødvendige avgjørelser. Er driften og/eller antall medeiere av et visst omfang, bør det være grunnlag for å avholde årsmøte hvert år.*
- *Dersom representanter for velforeninger eller lignende skal ha møte- og talerett på årsmøtet (ev. også forslagsrett før årsmøtet), må disse tas med i hvem som skal ha innkallingen.*

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler

Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medeiere kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakter for mer enn to eiendommer. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg har hver medeier stemmerett i samsvar med sin andel, jf. § 5.1. Personlig sameie bør ved avstemning avgi en felles stemme for eiendommen.

Vedtak på årsmøtet blir avgjort med alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 17. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning.

Ved flere enn to alternative vedtaksforslag, tas alternativet med færrest stemmer bort i hver avstemningsrunde, inntil ett av alternativene får alminnelig flertall.

Kommentar:

- *Antall fullmakter pr. person kan økes om det er mange medeiere, men det må likevel avgrenses for å sikre bred representasjon på årsmøtet.*
- *Andre setning i første avsnitt er for å tydeliggjøre at en fullmektig ikke må være medeier.*
- *I andre setning i andre avsnitt kan det vurderes om «bør» erstattes med «skal». Se for øvrig kommentar til § 5.1 om pålegg om oppnevning av kontaktperson for personlig sameie.*
- *Følgende tillegg i andre avsnitt kan være aktuelt: «Dersom alle er enige om det, kan avstemninger skje ved at hver medeier har én stemme.» Dette kan være praktisk for eksempel ved personvalg eller når det er stor grad av enighet (konsensus) ved avgjørelser i årsmøter. Likevel frarådes å åpne for et unntak av regelen med avstemning etter andelene. Unntaket kan medføre ugreie situasjoner.*
- *Det er ikke vilkår om hvor mange av andelene som må være tilstede for at årsmøtet skal være vedtaksført (beslutningsdyktig). Det anses som riktig mht. å unngå at veglaget blir handlingslammet ved liten deltakelse i årsmøtet.*
- *I sameieloven § 7 regnes flertallet i forhold til samlede andeler. Lovregelen er fravikelig, og lovforarbeidene peker på at flertallet kan ses i forhold til avgitte stemmer. Det anses som mest hensiktsmessig mht. beslutningsdyktighet at flertallet regnes i forhold til avgitte stemmer.*
- *Når flertallet er knyttet til avgitte stemmer, vil blanke stemmer ikke få betydning.*
- *Dersom det lages en egen fordeling knyttet til vinterdrift i § 5.1, kan det vurderes om avstemning om vinterdrift skal følge denne fordelingen. Dersom det skal gjøres, må dette presiseres i et nytt tredje avsnitt. Tilsvarende gjelder dersom det lages egne fordelinger av kostnader med tiltak på særskilte roder.*
- *Fjerde avsnitt er forslag på hvordan avstemning kan gjøres på ryddig måte. Hensikten er å unngå at avstemning får resultat som flertallet av stemmegiverne reelt ikke ønsket.*

§ 6.3 Årsmøtet skal:

- (1) Velge møteleder
- (2) Velge protokollfører
- (3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
- (4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
- (5) Behandle årsmelding og revidert regnskap
- (6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett. Blant annet vedta eventuell øvre beløpsgrense for hvilket tilbud styret har kompetanse til å godta
- (7) Vedta utligninger etter § 13 og vegavgifter etter § 14
- (8) Gjennomføre valg av
 - Styreleder for to år dersom denne er på valg
 - Styremedlem(-mer) som er på valg for to år
 - Vararepresentant(-er) som er på valg for to år
 - Medlem(-mer) i valgnemnda som er på valg for to år. Årsmøtet avgjør hvem som skal være leder i valgnemnda
 - Intern revisor for to år dersom denne er på valg
- (9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten.

Årsmøtet kan blant annet:

- Delegere myndighet og arbeidsoppgaver til styret
- Vedta godtgjørelse til styrelederen og andre i styret
- Vedta retningslinjer for vinterdrift, dvs. når det skal brøytes, strøs og

skrapes

- Vedta leie av hjelp til regnskapsføring og fakturering
- Vedta endringer av vedtektene.

Kommentar:

- *Punktene under § 6.3 er vanlige årsmøtesaker. Rekkefølgen på behandlingen av sakene er ikke bindende. Dette bestemmes i sakslisten som følger innkallingen, og rekkefølgen kan endres i selve årsmøtet.*
- *Det skal i vedtektene ikke stå at én eller to styremedlem(-er) kun velges for ett år ved konstituering av veglaget. Dersom det er aktuelt å bestemme dette, må det i så fall inntas i en slutningsbestemmelse i jordskifteavgjørelsen.*
- *Strekpunktene under hva årsmøtet kan behandle er ikke uttømmende, og heller ikke nødvendige å ta med i vedtektene. Da årsmøtet er veglagets øverste myndighet, kan det behandle alle forhold som gjelder veglaget og vegen.*

§ 6.4 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst 1/5 av andelene krever det. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i sakslisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers de samme som for ordinært årsmøte.

Kommentar:

- *Kravet til antall medeiere/andeler for å få ekstraordinært årsmøte kan vurderes for det enkelte veglag.*

§ 7. STYRET

§ 7.1 Sammensetning

Veglaget blir ledet av et styre på fem medlemmer. Det er to vararepresentanter til styret.

Styrelederen velges på årsmøtet. Styret velger selv etter hvert årsmøte hvem i styret som skal være nestleder, sekretær og kasserer.

Regnskapsføringen kan etter avgjørelse av årsmøtet, utføres av andre enn styret.

Kommentar:

- *Antall medlemmer i styret må vurderes for det enkelte veglag. Det bør være oddetall, og da helst tre eller fem.*
- *Dersom styret består av tre medlemmer, er det nok med en vararepresentant.*
- *Det kan være aktuelt å fordele styreplassene på ulike interessegrupper blant medeierne. Hensikten er å få en bred sammensetning med ulike interesser representert i styret.*
- *Det er ikke vilkår om at det kun er medeiere som er valgbare til styret. Det innebærer at ektefelle/samboer til medeier eller andre, kan velges til styret.*
- *Det kan være aktuelt, men det frarådes at medeierne er pliktige til å ta imot valg til styret.*

§ 7.2 Innkalling

Styrelederen innkaller til styremøtet. Innkalling skal skje skriftlig. Sakslisten og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

Innkalling sendes også vararepresentantene.

Styremøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller når minst to i styret krever det.

Kommentar:

- *Følgende kan inntas som andre setning i andre avsnitt: «Ved forfall fra et av medlemmene i styret varsles 1. vararepresentant, og om denne ikke kan møte varsles 2. vararepresentant.».*

§ 7.3 Avstemningsregler

Styret er vedtaksført når hele styret er innkalt lovlig og mer enn halvparten av medlemmene (inkludert eventuell vararepresentant) er til stede. Vedtak blir avgjort ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle har lik stemmerett, men stemmelikhet blir avgjort av styreleders stemme.

Medlem i styret må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som denne har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 7.4 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede driften av veglaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

- (1) Føre tilsyn med vegen, stikkrenner, veggrøfter, vegarbeid m.m.
- (2) Sørge for vedlikehold og utbedring i samsvar med vedtatt tiltaksplan
- (3) Innhente og godta tilbud om tiltak på vegen eller vinterdrift
- (4) Ved tiltak som innebærer utviding av vegområdet eller rydding av vegetasjon utenfor vegområdet, skal styret varsle grunneier om det planlagte tiltaket minst to måneder før anleggsstart. Styret skal innhente grunneiers samtykke til tiltaket (tiltredelse) og avtale ev. erstatning for inngrepet

- (5) Sørge for nødvendig skilting langs vegen og godkjenne andre sin skilting langs vegen
- (6) Forebygge skade på vegen ved å sette i gang arbeid og/eller regulere kjøring – jf. § 16.3
- (7) Sørge for utbedring etter skade på vegen, blant annet avgjøre kostnadsansvar ved påført skade, jf. § 16.1 andre avsnitt. Skadevolder skal varsles før avgjørelse om kostnadsansvar
- (8) Forebygge og håndtere naturskade. Styret kan iverksette nødvendige tiltak for å forebygge naturskade. Oppstår det naturskade som kan berettigede erstatning fra Statens naturskadeordning, må styret dokumentere skaden før utbedring og søke om erstatning i tide
- (9) Sørge for innkreving av utligninger, vegavgifter og engangsvederlag. Betales ikke fakturert beløp ved forfall, kan det pålegges rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer. Styret kan iverksette tvangsinnndring av skyldig beløp
- (10) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap
- (11) Vurdere og fremme saker som må behandles i årsmøtet. Fremme forslag til årsmøtet om utligninger, vegavgifter, engangsvederlag og tiltaksplan med budsjett
- (12) Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon
- (13) Føre protokoll fra styremøte. Alle tilstedeværende skriver under protokollen. Alle medeierne har rett til innsyn i protokollen
- (14) Sende ut kopi av årsmelding og protokoll fra årsmøtet til medeierne
- (15) Gi nødvendig informasjon til andre brukere av vegen
- (16) Tegne forsikring for vegen
- (17) Foreta innmelding av veglaget i aktuelle offentlige registre (f.eks. Enhetsregisteret og momsregisteret)
- (18) Avgjøre spørsmål fra personer, foreninger o.l. om bruk av vegen.

Kommentar:

- *Listen kan oppfattes å være lang, men den anses å være viktig både som huskeliste for styrets oppgaver og hvilken myndighet det har i forhold til årsmøtet. Det kan foretas tilpasninger i det enkelte veglag.*
- *Punkt 3: Alternativet til at styret har myndigheten til å godta anbud, er at det ligger til årsmøtet. Dersom årsmøtet har myndigheten, kan det bli noen praktiske utfordringer som kan medføre lengre saksbehandlingstid. Dersom årsmøtet vedtar budsjett, og på dette grunnlag en øvre grense for det beløp styret kan godta anbud for, bør det være en hensiktsmessig løsning, se § 6.3 (6).*
- *Punkt 5 er knyttet til rådigheten over vegområdet og er mest aktuell for veg med allmenn ferdsel.*
- *Punkt 15. Kfr. kommentar til § 6.1. Dersom eiendommer uten medeierskap ikke er representert via velforening eller lignende med møte- og talerett i årsmøtet, kan alternativt følgende stå i punkt 15: «Gi nødvendig informasjon og ha kommunikasjon med eiere av eiendommer som bruker vegen og ikke er medeiere. Slike brukere av vegen skal ved forespørsel gis innsyn i revidert regnskap og årsmelding.».*
- *Punkt 16 gjelder f.eks. ansvarsforsikring.*

§ 8. MINDRETALLSVERN

Vedtak i årsmøtet og av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

Kommentar:

- *Bestemmelsen om mindretallsvern er en viktig rettesnor for de vedtak som fattes i veglaget. Brudd på mindretallsvernet kan være grunnlag for rettslig prøving ved søksmål til domstolene.*
- *Vedtak i strid mot vedtektene: Dette kan for eksempel være vedtak i strid med formålet til veglaget, eller at styret fatter vedtak i spørsmål der avgjørelsesmyndigheten ligger til årsmøtet.*
- *Urimelig skade for mindretallet: Dette kan for eksempel være at mindretallet på urimelig grunnlag ikke får brukt vegen som adkomst.*
- *Urimelig kostnad: Dette kan for eksempel være om flertallet vedtar større tiltak på vegen som omlegging eller standardheving. Dersom en fordeling av kostnadene vedtas å gjøres i samsvar med andelene med grunnlag i bruken av vegen, kan en slik fordeling medføre urimelig kostnad mht. nytten av tiltaket. Se § 13 tredje avsnitt.*

§ 9. SIGNATURRETT

Styrelederen og et styremedlem i fellesskap har signaturrett.

Kommentar:

- *Det vises til følgende i lovforarbeidene til sameieloven § 6: «Innan dei grenser som vedtektene set, må styret kunne binde sameigarne utetter og, ...».*
- *Det frarådes å knytte signaturrett til funksjonen som kasserer, da dette ikke er en rolle som kan registreres i Enhetsregisteret.*

§ 10. REGNSKAP

Regnskapsåret følger kalenderåret. Regnskapet for foregående år skal være avsluttet innen 10. februar.

Kommentar:

- *Hensikten med frist for avslutning av regnskapet, er blant annet å få gjennomført revisjon før årsmøtet og at styret har nødvendig oversikt over økonomien mht. forslag til årsmøtet. Fristen kan endres og tilpasses det som er hensiktsmessig i det aktuelle veglag.*

§ 11. VALGNEMND

Årsmøtet velger to personer som er valgnemnd. Valgnemnda skal komme med forslag til styreleder, medlemmer i styret, vararepresentanter til styret, medlemmer i valgnemnda og revisor.

Innstilling til valg, skal gjøres kjent for styret innen 1. mars.

Kommentar:

- *Nødvendigheten av å ha valgnemnd avklares for det enkelte veglag. Det anbefales at det er valgnemnd i større veglag. En ordning uten valgnemnd vil medføre at kandidater til verv må avklares på årsmøtet. Det er vanligvis ikke kamp om styrevervene i et veglag, og det kan derfor bli vanskelig å få fylt vervene om det ikke er forberedt.*

§ 12. INNTEKTER

Innbetalte utligninger, vegavgifter og engangsvederlag, jf. §§ 13, 14 og 15, er felles inntekter for veglaget.

Overskudd skal brukes til driften av veglaget, og kan som hovedregel ikke utdeles som utbytte.

Kommentar:

- *Det er mulig/lovlig med utdeling av overskudd i veglag (sameie). Dette er nærmere omtalt i kap. 3.9 i rapporten.*
- *Forbud mot utdeling av overskudd vil redusere muligheten for at veglaget (medeierne) «melker» andre brukere ved innkreving av årsavgifter/sesongavgifter som er urimelig høye.*
- *Innbetalt engangsvederlag etter § 15 på veg som er nybygd, og hvor andelene er i samsvar med betaling av faktisk byggekostnad, bør kunne fordeles på medeierne i samsvar andelene. Ordlyd kan f.eks. være: «Innbetalt engangsvederlag etter § 15 kan fram til [årstall] fordeles på medeierne i samsvar med andelene».*

§ 13. KOSTNADER

Kostnader som ikke blir dekket av vegavgifter og andre inntekter, skal utlignes på medeierne. Slik utligning kan innkreves på forhånd for nødvendig inndekking av kostnader til normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak.

Kostnader med vedlikehold og utbedringer skal utlignes etter andelene i § 5.1.

For større tiltak som omlegging av vegen og standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

Kostnader med vinterdrift skal utlignes etter fordelingen i kolonne B (fordeling vinterdrift) i § 5.1.

Kommentar:

- *Det generelle utgangspunktet bør være at jordskifteretten ikke fastsetter størrelser på framtidige avgifter, engangsvederlag eller utligninger i vedtektene. Det gjøres av veglaget selv for å kunne ivareta den nødvendige dynamikken.*
- *I det enkelte veglag må det konkret vurderes og sys et tydelig og «riktig» system for innsamling av inntekter og fordeling/utligning av kostnader.*
- *Utligning skal bare gjøres på medeierne.*
- *Utligning på forskudd i første avsnitt er en mulighet for at medeierne betaler en årlig avgift. Det samlede beløpet som skal utlignes, kan være på grunnlag av kostnader med normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak.*
- *Det frarådes at veglag har et parallelt system der medeierne betaler årsavgift som ikke er i samsvar med andelene. Det vil kunne bryte med den prinsipielle sammenhengen mellom fordelingen av rettighetene og pliktene i veglaget. Dersom innbetaling av årsavgift med for eksempel et minstebeløp vurderes å gi en mer riktig kostnadsfordeling, er det god grunn til heller å justere andelsfordelingen for å fange opp dette.*
- *Ved innbetaling av forskudd vil medeierne kunne få et mer forutsigbart beløp som de skal betale. Det sikrer også at veglaget har pengene før tiltakene gjennomføres.*
- *Dersom vedtektene skal si noe positivt om oppbygging av egenkapital (fond) på grunnlag av utligning på medeierne, bør det vurderes om det skal være en øvre grense.*

- *Fjerde avsnitt: Det må være bevissthet om anvendelsen av andelene på både sommerdrift og vinterdrift. Grunnlaget for utregningen av andelene er vanligvis knyttet til bruk i barmarksesongen. Derfor er det ikke sikkert andelene er riktig/tjenlig å bruke på inndekking av kostnader med vinterdrift. Det anbefales at en ev. særskilt fordeling for vinterdriften inntas som egen kolonne i § 5.1, og ikke som en egen tabell her i § 13. Det kan vurderes om avstemning i § 6.2 i spørsmål om vinterdrift skal skje etter fordelingen for vinterdrift.*
- *Se ellers atter annet alternativ om særbestemmelse om vinterdrift i § 16.4.*
- *Dersom det skal være særskilt fordeling av kostnader med tiltak på enkeltroder i § 5.1, må det i § 13 inntas et nytt avsnitt om dette.*
- *Om lån: Et veglag registrert som tingsrettslig sameie i Enhetsregisteret kan ta opp lån. Det kan være utfordrende å få banklån for et veglag. Behov for opptak av lån anses å være aktuelt ved skader på vegen, eller når det skal foretas større investeringer som omlegging og standardheving. Det siste gir en utfordring med at det ikke er gitt at det er riktig å bruke andelene ved kostnadsfordeling. Forslag til ordlyd om lån kan være: «Ved utbedring av skade på vegen, kan årsmøtet med 2/3 flertall av avgitte stemmer vedta å ta opp banklån med bestemt låneramme og nedbetalingstid. Medeiernes ansvar for lån er i samsvar med § 3.».*

§ 14. VEGAVGIFTER

§ 14.1 Bomavgift eller sesongavgift/årsavgift

Bomavgift er avgift ved enkeltpassering i bom. Bomavgift må godkjennes av kommunen, jf. vegloven § 56.

Veglaget kan tilby sesongavgifter eller årsavgift istedenfor bomavgift. Betalt sesongavgift eller årsavgift gir fritak fra å betale bomavgift i den perioden avgiften gjelder.

Kommentar:

- *Først og fremst er det aktuelt at det er andre brukere av vegen enn medeierne som skal betale bomavgift. Det kan være aktuelt at også medeierne skal betale bomavgift for sin bruk av vegen, men da kan det være grunnlag for å utvise forsiktighet med å utligne forskudd til normal drift.*
- *Bomavgift forutsetter at det er aktuelt med en eller annen form for bom på vegen, og at vegen er åpen for allmenn ferdsel.*
- *Dersom det ikke er aktuelt med bomavgift, må bestemmelsen endres. Dersom det heller ikke er aktuelt med innkreving av sesongavgift/årsavgift, kan bestemmelsen strykes.*
- *Dersom alle aktuelle brukere (de som har eiendom langs vegen og ikke er medeiere) som skal betale årsavgift/sesongavgift er parter i saken, kan det for eksempel fastsettes at veglaget kan kreve inn slike avgifter inntil en bestemt prosentsats av samlede kostnader til vedlikehold, utbedring og vinterdrift. Satsen kan f.eks. fastsettes på grunnlag av forholdet mellom brukernes og medeiernes bruk av vegen. I slike tilfeller kan det ev. også fastsettes differensiering av avgiften mellom brukerne. Eksempel på ordlyd: «Veglaget kan kreve årsavgifter fra andre brukere på inntil 40 % av samlede kostnader til vedlikehold, utbedring og vinterdrift. Brukerne skal betale like store årsavgifter.».*

§ 14.2 Særlig avgift

Årsmøtet kan bestemme, eller det kan avtales med styret, at medeier eller annen bruker skal betale en særlig avgift ved tidsavgrenset og betydelig merbruk av vegen.

Kommentar:

- *I det enkelte veglag kan det vurderes om det er nødvendig å ha en bestemmelse om særlig avgift.*
- *Dersom merbruken er varig, er meningen at bestemmelsene i § 5.2 og § 16.2 skal anvendes.*
- *Ordlyden her er generell, og det kan vurderes om den skal konkretiseres. Eksempel på konkret ordlyd: «Årsmøtet kan bestemme at medeier som får utkjørt tømmer på vegen, skal betale avgift pr. m³. Avgiften kan differensieres etter transportavstand og etter hvilken årstid tømmeret blir utkjørt.».*
- *Forutsetning for konkretisering av bruk som gir grunnlag for særlig avgift, er at bruken ikke er med i grunnlaget for andelene. Dersom denne forutsetningen ikke er oppfylt, blir det dobbelbetaling.*

§ 15. ENGANGSVEDERLAG FOR MEDEIERSKAP

Årsmøtet avgjør om det skal kreves engangsvederlag for nytt medeierskap, jf. § 5.2.

Årsmøtet fastsetter engangsvederlaget.

Betalt engangsvederlag gir medeierskap i vegen.

Ved fradeling av eiendom, skal engangsvederlaget betales av medeieren som fradeler eiendommen.

Ved innvilget søknad om nytt medeierskap, skal engangsvederlaget betales av søkeren.

Kommentar:

- *Det vises til kap. 3.4 i rapporten om hvordan engangsvederlag (innpåkjøp) kan beregnes. Det kan vurderes om det er aktuelt å konkretisere grunnlaget for fastsettelse av vederlaget i vedtektene.*

§ 16. BRUK AV VEGEN

§ 16.1 Generelt om bruk av vegen

Ferdsel må skje slik at det ikke skader vegen eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av vegen.

Den som påfører vegen skade, og da særlig ved brudd på regulering av bruken etter § 16.3, kan styret gjøre ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden etter § 7.4 (7).

Det skal ikke legges hindringer på vegområdet. Parkering skal ikke skje på vegområdet, med unntak for tilrettelagte parkeringsplasser.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på vegområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

Kommentar:

- *Tredje avsnitt: Ansvar for skade er her først og fremst som «ris bak speilet». Det anbefales å utvise forsiktighet med å vedtektsfeste et absolutt skadeansvar for skadevolder. På en veg kan det blant annet være tvil om årsakssammenheng mellom oppstått skade og bestemt bruk. Oppstår skade ved brudd på vedtatt restriksjon etter § 16.3, blir bevissituasjonen mht. årsakssammenheng enklere.*
- *Det er her et bevisst valg at skadevolder kan bli ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden, og ikke selve tiltaket. Det anbefales at styret har ansvaret med å gjennomføre tiltaket med å utbedre skaden, jf. § 7.4 (7).*

- *Tredje avsnitt andre setning: Vurder tilpasning av ordlyd for den aktuelle vegen.*
- *Om det er nødvendig med andre bruksregler av generell karakter, kan dette tilføyes. Konkrete bruksregler som er tidsbegrenset, frarådes å tas inn i vedtektene. Dersom jordskifteretten fastsetter tidsbegrensede regler, bør det inntas i en slutningsbestemmelse.*
- *Eksempel på annen bruksregel for veg der det jevnlig foretas lasting og lossing av tømmer, er at skogeieren skal rydde og sette losse- og lasteområdet i stand slik det var før bruken.*

§ 16.2 Utvidet bruk av vegen

Ved varig og betydelig utvidet bruk fra medeier, kan årsmøtet fastsette vilkår eller det kan avtales utføring eller dekking av kostnader med nødvendige tiltak på vegen dersom denne ikke har en standard for å tåle slik utvidet bruk. I slike tilfeller kan også andel for medeier endres, jf. § 5.2.

Kommentar:

- *Hensikten med bestemmelsen er å gjøre veglaget i stand til selv å håndtere økt bruk av vegen fra medeier.*
- *Utvidet bruk kan for eksempel være at en medeier får godkjent et hyttefelt, og vegen ikke har standard til å tåle trafikken med utbyggingen og senere bruk av vegen som adkomst til utbygd hyttefelt.*

§ 16.3 Regulering av bruk

Årsmøtet kan fatte vedtak om årlige gjentakende restriksjoner om kjøring i perioder det er risiko for at vegen kan bli skadet. Det kan overlates til styret å fastsette nærmere datoer for start og slutt på perioder med gjentakende restriksjoner.

Styret kan i tillegg foreta nødvendig regulering av bruk når det oppstår særlige forhold som kan medføre at vegen blir skadet.

Kommentar:

- *Jordskifteretten kan i vedtektene fastsette årlige gjentakende restriksjoner om bruken. Forutsetningen må være at det er nødvendig på grunnlag av vegens bæreevne og/eller på grunnlag av valgte forutsetninger i grunnlaget for andelsfordelingen. Eksempler på restriksjoner er vist nedenfor.*

Eksempel 1. Det er tillatt/ikke tillatt i perioden 15.4. – 15.5. (teleløsningen) å kjøre med kjøretøy med totalvekt over 7,5 tonn inklusive tilhenger og last. I samme periode er kjøring med renovasjonsbiler tillatt/ikke tillatt.

Eksempel 2. I sommerhalvåret (15.5. – 15.10.) er det meldeplikt om utkjøring av tømmer. Melding skal sendes til styreleder minst to uker før utkjøring. Styret kan begrense antall turer med tømmerlass pr. dag og uke for å unngå at det oppstår skade på vegen.

Eksempel 3. I periodene 15.4. – 15.5. og 15.10. – 15.11. er det ikke tillatt å kjøre med kjøretøy med totalvekt over 7,5 tonn. Etter søknad kan styret gi dispensasjon fra forbudet, mot at medeier betaler ekstra avgift, eller påtar seg å dekke kostnader med nødvendig utbedring av skade.

§ 16.4 Spesielt om vinterbruk- og drift

Dersom flertallet i veglaget ikke ønsker vinteråpen (brøytet) veg, skal likevel et mindretall ha rett til å brøyte vegen for egen regning. Bestemmelsen gjelder også der flertallet ikke ønsker deler av vegen brøytet og/eller for deler av sesongen. Mindretallet er ansvarlig for kostnadene med å utbedre skade på vegen som følge av at vegen har vært brøytet. Mindretallet må avtale fordelingen av kostnadsansvaret.

Ønsker ikke veglaget å administrere denne vinterdriften, kan mindretallet gjøre det.

De som ikke tar del i kostnaden med brøytingen og eventuell utbedring av vegen, har ikke rett til å bruke brøytet veg.

Kommentar:

- *Det understrekes at dette er en særlig unntaksbestemmelse som kan vurderes å ta med i vedtektene når parter ønsker det, og det vurderes å være tjenlig. Et grunnlag for å ta med bestemmelsen kan være for å ivareta mindretallsvernet og deres rett til adkomst i samsvar med «tid og tilhøve». Vegen må være egnet til vinterbruk.*
- *Dersom bestemmelsen tas med, må det vurderes tilpasninger av andre vedtektsbestemmelser – blant annet § 2.*
- *Bestemmelsen kan f.eks. være aktuell på veg til fritidseiendommer.*
- *Dersom det er brukere av vegen som ikke er medeiere, kan det vurderes om disse kan ha rett til å brøyte vegen for egen regning. Jordskifteretten bør bare ta dette inn i vedtektene hvis de aktuelle brukerne er parter i saken.*

§ 17. VEDTEKTSENDRING

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 5.1.

§ 2 (formål), § 3 (ansvar), § 8 (mindretallsvern) og § 17 (vedtektsendring) kan ikke endres.

Unntak fra kravet om 2/3 flertall:

- Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5.1, er ikke vedtektsendring.
- Opptak av ny medeier avgjøres ved alminnelig flertall, jf. § 5.2

Kommentar:

- *Det kan være aktuelt å vurdere om det skal være en sperrefrist for endring av vedtektene. Dette gjelder særlig der forhold har vært omtvistet, og flertallet har vært imot det som er bestemt i vedtektene.*
- *Færrest mulig paragrafer bør låses mot endring. Hensynet er først og fremst å hindre endring av veglaget til noe helt annet enn det som var forutsatt ved etableringen. Vedtektene bør være dynamiske for endring etter «tid og tilhøve».*
- *Unntakene for krav om 2/3 flertall for vedtektsendring er positivt nevnt.*

3.2 EKSEMPELVEDTEKTER FOR MINDRE LAG MED KOMMENTARER (ENKLE VEDTEKTER)

Innledende kommentar:

- *Dette er eksempel på enkle vedtekter, og representerer det som kan være en minimumsversjon av innholdet i vedtekter for et veglag.*
- *Kjennetegn for veglag med enkle vedtekter kan være: Få medeiere, forholdsvis liten aktivitet, små utfordringer mht. til driften, ikke nødvendig med flere enn lederen i styret, ikke behov for årsmøte hvert år.*
- *Det vil alltid være behov for tilpasninger (skreddersøm) i det enkelte veglag. Det kan foretas endringer/tilføyelser f.eks. med utgangspunkt i de «fullstendige» eksempelvedtektene. Ved endring i vedtektene må det være bevissthet om at de ulike bestemmelsene fortsatt må ha god sammenheng, ellers kan det bli motsigelser og uklarheter.*
- *Dersom disse enkle vedtektene anses som for omfattende, er den aktuelle løsning å lage enklere bruksordningsregler uten vedtekter. Det vil i så fall være i tilfeller der det ikke er aktuelt å registrere veglaget i Enhetsregisteret.*
- *Det kan også være aktuelt å lage detaljerte enkle bruksordningsregler der medeierne ikke evner å samarbeide om vegen.*
- *Se ellers kommentarer til de «fullstendige» vedtektene.*

Vedtekter for ... veglag

§ 1. VEGEN

... veglag, heretter kalt veglaget, omfatter vegen fra ... til ..., slik den er markert på kartet nedenfor.

Vegområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp. Møteplasser, snuplasser og parkeringsplasser inngår i vegområdet.

[Kart med markert vegstrekning]

§ 2. FORMÅL

Veglaget skal sørge for å opprettholde standarden på vegen ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for aktuell vinterdrift av vegen.

Veglaget kan foreta større tiltak på vegen, som omlegging og standardheving.

Vegen skal tjene medeierne interesser som adkomst til eiendommene.

§ 3. ANSVAR

Veglaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5, jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEGEN

Eierskapet til vegen disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over vegen utøves av veglagets styre (styrelederen) på vegne av medeierne.

§ 5. MEDEIERE

Eier av eiendom som har andel, er medeier. Andelene i veglaget er:

| GNR./BNR. | EIER, pr. [dato] | ANDEL |
|------------|------------------|-------|
| ... | ... | ... |
| ... | ... | ... |
| Sum | | ... |

Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til vegen og ikke har annen vegadkomst.

Andelene er grunnlaget for medeierens rettigheter og plikter i veglaget.

Medeierne har plikt til å informere styrelederen om forhold som er av interesse for veglaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon, eierskifte, fradelinger og skade på vegen.

Medeierne må rette seg etter vedtektene, vedtak i årsmøter og beslutninger fra styrelederen.

Fradelt ny eiendom har rett og plikt til å bli medeier. Årsmøtet fastsetter andel for den nye medeieren, og eventuelt også engangsvederlag for å bli medeier.

Ved endring av utnytting av eiendom(-mer) som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen, kan årsmøtet endre andel(-er) i samsvar med endret bruk.

§ 6. ÅRSMØTET

Årsmøtet er veglagets øverste myndighet. Samtlige medeiere har møterett.

§ 6.1 Innkalling til årsmøtet

Årsmøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller minst to medeiere krever det. Årsmøte skal holdes minst hvert tredje år.

Styrelederen varsler medeierne om tidspunkt for årsmøtet og fastsetter frist for å melde inn saker som ønskes behandlet.

Styrelederen innkaller deretter til årsmøtet. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeierne. Sakslisten og aktuelle saksdokumenter skal følge innkallingen.

Dersom styrelederen ikke innkaller til årsmøte, kan de som krever årsmøte sørge for varsel og innkalling.

Årsmøtet kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Dersom alle medeierne er representert og aksepterer behandling av andre saker på årsmøtet, kan det fattes vedtak.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler

Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medeiere kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakt for mer enn én eiendom. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg er stemmeretten i samsvar med andelene i § 5.

Avstemning avgjøres ved alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 13. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning.

§ 6.3 Årsmøtet skal:

- (1) Velge møteleder
- (2) Velge protokollfører
- (3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
- (4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
- (5) Behandle melding om hva som er gjort og regnskap siden forrige årsmøte
- (6) Behandle styrelederens forslag til tiltaksplan med budsjett
- (7) Vedta utligning av kostnader
- (8) Velge styreleder for tre år
- (9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten

§ 7. STYRET

Styret består av én person, som er styreleder i veglaget. Styrelederen skal lede driften av veglaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styrelederen skal blant annet:

- (1) Føre tilsyn med vegen, stikkrenner, veggrøfter, vegarbeid m.m.
- (2) Sørge for nødvendig vedlikehold, utbedring etter vedtatt tiltaksplan eller etter oppstått skade, og aktuell vinterdrift. Engasjere eksterne til å utføre arbeid på vegen
- (3) Sørge for innkreving ved utligning av kostnader. Styrelederen kan iverksette tvangsinndrivning av skyldig beløp
- (4) Innkalle til og lede årsmøtet, legge frem melding om hva som er gjort og regnskap fra forrige årsmøte, samt tiltaksplan med budsjett
- (5) Gi nødvendig informasjon til medeierne

§ 8. MINDRETALLSVERN

Vedtak i årsmøte og beslutninger av styrelederen må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

§ 9. SIGNATURRETT

Styrelederen har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP

Regnskapsåret følger kalenderåret.

§ 11 KOSTNADER

Utligning kan innkreves på forskudd.

Kostnader med vedlikehold, utbedringer og vinterdrift skal utlignes på medeierne etter andelene i § 5.

For større tiltak som omlegging av vegen og standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

§ 12. BRUK AV VEGEN

Ferdsel må skje slik at det ikke skader vegen eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av vegen.

Den som påfører vegen skade, kan bli gjort ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden.

Det skal ikke legges hindringer på vegområdet. Det kan ikke parkeres på vegområdet, med unntak for tilrettelagte parkeringsplasser.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på vegområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

§ 13. VEDTEKTSENDRING

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 5.

§ 2 (formål), § 3 (ansvar), § 8 (mindretallsvern) og § 13 (vedtektsendring) kan ikke endres.

Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5, er ikke vedtektsendring.

4. ALTERNATIVE ORGANISASJONSFORMER OG ANNEN BAKGRUNNSRETT

4.1 KORT OM ALTERNATIVE ORGANISASJONSFORMER

4.1.1 Tingsrettslig sameie

Et veglag kan bli registrert som et tingsrettslig sameie. I dette avsnittet presenterer vi noen sentrale rettslige kjennetegn på hva et sameie er. Vi vil vektlegge kjennetegn som er særlig relevante ved opprettelse av veglag i jordskifterettene.

Sameierettslige forhold er i utgangspunktet regulert i sameieloven, lov 18. juni 1965 nr. 6. Etter § 1 andre ledd gjelder loven når annet ikke er sagt i lov eller avtale. Det betyr i denne sammenhengen for eksempel at så lenge jordskifteloven har særlige regler om sameie, eller lag opprettet av jordskifteretten, så vil disse gå foran sameielovens bestemmelser.

Et sameie er altså en type eierskap. Det betyr kort sagt at en ting eller eiendom ikke har én, men flere eiere. Det spesielle med et sameie er at det heller ikke er tale om et selskap eller en sammenslutning, men et rent eierskap som er delt mellom flere. Det er kjøreregler for dette eierskapet som er regulert i sameieloven.

Etter sameieloven fordeles sameiepartene etter stiftelsesgrunnlaget. Har man ikke holdepunkter for annet fordeles partene likt, jf. sameieloven § 2. For realsameier faller man tilbake på skatteskyld om man ikke har andre holdepunkteter for fordeling av parter, jf. sameieloven § 2 andre ledd.

Jordskifteretten har kompetanse til å stifte sameier, jf. jordskifteloven § 3-5. I slike sameier vil jordskifteretten også fastsette eierbrøken. Når et lag stiftes i jordskifteretten bestemmes partsforholdet i laget i utgangspunktet av det realinnskuddet som den enkelte part tar med seg. Dette innskuddet kan bestå i bruk av vegen tuftet på en vegrett (servitutt) eller eiendomsrett til hele eller deler av veglegemet. Jordskifteretten verdsetter den enkeltes innskudd og fastsetter så parter i laget i samsvar med dette. Det generelle utgangspunktet er at i veglag vil det i praksis være objektive kriterier for bruken som legges til grunn. Når et lag regnes som et sameie vil også, om ikke annet er bestemt, sameieloven regulere forholdene internt i sameiet. Når jordskifteretten har fastsatt vedtekter for laget vil disse gå foran sameieloven for forhold som er regulert i vedtektene.

Sameieloven § 3 regulerer den enkeltes utnytting av den tingen, her vegen, som eies sammen. Sameierne kan fullt ut nytte sameietingen på vanlig måte. Sameierne kan bruke tingen til det den er «etla eller vanleg brukt til». For spørsmål om hvilke disposisjoner veglaget senere har kompetanse til å foreta, vil formålet slik det formuleres av jordskifteretten i vedtektene være sentralt. Loven åpner uttrykkelig for at også anna bruk «som høver med tida og tilhøva» er lovlig. Sameieren må ikke hindre de andre i å bruke sin sameieting, jf. sameieloven § 3 andre ledd. Heller ikke må en sameier nytte sameietingen utover det som svarer til omfanget etter sameieparten, jf. sameieloven § 3 andre ledd. I noen sameier vil bruken tydelig være avgrenset til den enkeltes kvantitative del i sameiet. For et veglag vil det gjerne være slik at alle sameierne i praksis har tilnærmet den samme typen bruk, men kanskje av ulikt omfang. Ved opprettelsen av laget er det viktig at formålsbestemmelsen er formulert slik at den omfatter de ulike typer bruk man kan tenke seg er aktuelt i laget.

Den enkelte sameier har dessuten plikt til å holde sameietingen i forsvarlig stand, jf. sameieloven § 8. For et veglag etablert av jordskifteretten, og som gjør bruk av de foreslåtte eksempelvedtektene, er dette ansvaret lagt til styret eller lederen. Sameieren som oppdager mulig skade som må håndteres straks, bør derfor samrå seg med styret eller lederen. En sameier kan ikke på egenhånd sette i verk større vedlikeholdsarbeid, og på dette grunnlaget forvente å kunne kreve refusjon fra de andre sameierne. Unntaket er om

det er nødvendig å sette i gang arbeid som haster for at tingen, her veggen, ikke skal bli ødelagt. Dersom det lar seg gjøre skal man også i disse tilfellene helst underrette eller «samrå» med de andre sameierne. En sameier som gjør slikt nødvendig vedlikehold har krav på å få dekket sine nødvendige utgifter, og kan også kreve en «rimelig løn for arbeidet», jf. sameieloven § 8 andre ledd.

Flertallets kompetanse i et sameie er nærmere regulert i sameieloven § 4. Et flertall i sameiet kan treffe vedtak om styring og utnytting innenfor det sameietingen er ment for. I loven er dette uttrykt som det sameietingen er «etla eller skikka til». Vedtak om vedlikehold og utbedring av veggen er altså typisk noe som må avgjøres av et flertall i laget. Det samme gjelder omlegging, standardheving, oppføring av bom eller andre lignende tiltak. For et veglag opprettet av jordskifteretten vil formålet med laget, sameiet, som nevnt, fremkomme av vedtektene. Dersom man mener at dette er en praksis som faller innenfor det veggen er «etla eller skikka til» er det tilstrekkelig med et flertallsvedtak. Man må i det enkelte tilfelle vurdere om vedtaket vil føre til en endring utenfor det som veggen er «etla eller skikka til».

Dersom et styre i sameiet er opprettet kan man også bestemme at oppgaver som ellers vil ligge til et flertall i sameiet å avgjøre, kan bestemmes av styret. Etter sameieloven § 6 første ledd andre punktum må det være fastsatt skrevne vedtekter om valg på styret, og om hvilken kompetanse («kva avgjerder») styret kan ta før det velges av et flertall i sameiet. For et lag opprettet av jordskifteretten vil vedtektene fastsatt av jordskifteretten, jf. jordskifteloven § 3-10 andre ledd første setning, gå foran sameielovens bestemmelser om fastsettelse av vedtekter. Laget skal dermed gjøre bruk av vedtektene fastsatt av jordskifteretten, og fremgangsmåten fastsatt for valg av styre for laget i de samme vedtektene. Vedtektene fastsatt av jordskifteretten vil også være avgjørende for hvilke saker styret kan treffe vedtak om.

Et flertallsvedtak skal heller ikke være i strid med noen av bestemmelsene i sameieloven, gå ut på en urimelig kostnad eller gjøre sameietingen om til noe annet, jf. sameieloven § 4 annet ledd. Også denne bestemmelsen må leses med det for øye at vedtektene for laget kan ha bestemmelser som er avgjørende for flertallets kompetanse.

Etter jordskifteloven § 3-10 tredje ledd tar laget «avgjerd om gjennomføring ved fleirtallsvedtak». Bestemmelsen er særlig rettet mot lag som er opprettet med tanke på en aktivitet som kan medføre «stor risiko». For slike lag vil det kreves at laget selv oppretter et driftsselskap for videre aktivitet.

Det er likevel slik at når et lag først er opprettet med sikte på en bestemt type bruk, så vil vedtektene og sameielovens § 4, om laget er å regne som et sameie, sette rammene for hva det kan treffes vedtak om på vanlig måte. Vedtak som ikke faller inn under den enkelte sameiers eller flertallets beslutningsmyndighet, jf. sameieloven § 4, vil kreve enstemmige avgjørelser i laget.

I et sameie vil den enkelte sameier ha et ansvar for en bestemt del av sameiets forpliktelser. Dette er altså ikke et begrenset ansvar som i et aksjeselskap eller i et samvirkelag. Ansvaret er derimot begrenset til den enkelte sameiers andel i sameiet.

Ansvaret for sameiets kostnader er regulert i sameieloven § 9. Faste kostnader slik som eiendomsskatt og forsikring skal etter loven fordeles etter andeler. For andre kostnader må man skille mellom de kostnadene sameierne har lik nytte av («like stort gagn av dei»), og de som skal fordeles ut fra nytten av investeringen som er grunnlag for kostnaden. Utgifter der sameierne har lik nytte skal fordeles i samsvar med forholdstallet i sameietingen. Andre kostnader der sameierne har ulikt utbytte av investeringen, skal altså fordeles etter nytten. Fordeling av kostnader etter nytte kan for eksempel gjelde for del av en veg som bare noen av sameierne i et utmarkssameie bruker. Også når det gjelder fordeling av kostnader, kan vedtektene fastsatt av jordskifteretten legge til grunn en annen fordeling enn sameieloven § 9 gir anvisning på. I våre eksempelvedtekter er det

foreslått at kostnader som ikke dekkes av vegavgifter osv., utlignes på medeierne. Kostnader med vedlikehold og utbedringer er foreslått fordelt etter andelene. I eksempelvedtektene er det dessuten foreslått at for større tiltak som omlegging av vegen og standardheving, så skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andeler. I så fall skal kostnadene fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

Hovedregelen når det gjelder inntektsfordeling er at disse fordeles etter forholdstallet i sameiet. Dersom en part eksempelvis tar imot betalende gjester på en støl som har brukt vegen for å komme seg til stølen, er ikke inntekter fra serveringsvirksomheten noe som skal deles med sameiet. Økte inntekter fra bompenger på grunn av denne serveringsvirksomheten går derimot til fordeling etter forholdstallet i sameiet på vanlig måte.

Ansvarlige selskap med ubegrenset eller delt ansvar

Et ansvarlig selskap er ikke bare et eierskap, men også en type sammenslutning. I selskapsloven § 1-1 heter det at «[I]oven gjelder når en økonomisk virksomhet utøves for to eller flere deltakeres felles regning og risiko, og minst en av deltakerne har et ubegrenset, personlig ansvar for virksomhetens samlede forpliktelser. Loven gjelder også hvor to eller flere deltakere har et ubegrenset ansvar for deler av forpliktelsene, når disse deler til sammen utgjør virksomhetens samlede forpliktelser.» Etter selskapsloven § 1-4 kan denne bare fravikes når det er særskilt fastsatt i loven eller det ellers går fram av sammenhengen.

Etter selskapsloven § 2-3 må alle ansvarlige selskap ha en selskapsavtale, og selskapsavtalen skal undertegnes av alle deltakerne i selskapet. Selskapsmøtet er øverste myndighet i selskapet, jf. § 2-8. Et selskap kan også ha et styre, men dette er ikke obligatorisk, jf. selskapsloven § 2-13. Dersom et styre først er opprettet må dette overlates den alminnelige forvaltningen av selskapet. Et selskap kan også ha en daglig leder. Daglig leder kan være en deltager i selskapet eller en utenforstående. Daglig leder ansettes av selskapsmøtet, jf. selskapsloven § 2-18.

Ansvarsformen er det sentrale kjennetegnet på et ansvarlig selskap, jf. selskapsloven § 1-2 første ledd. Et ansvarlig selskap er etter loven et «... selskap hvor deltakerne har et ubegrenset, personlig ansvar for selskapets samlede forpliktelser, udelt eller for deler som til sammen utgjør selskapets samlede forpliktelser og som opptrer som sådant overfor tredjemann.»

For å forstå ansvarsformen er dessuten bestemmelsen i selskapsloven § 2-4 første ledd første punktum sentral. Etter denne bestemmelsen heter det at «[d]eltakerne svarer en for alle og alle for en for selskapsforpliktelser.» Dette er hovedregelen for ansvarsform for et ansvarlig selskap. Etter § 2-4 tredje ledd kan regelen fravikes i selskapsavtalen. Hovedregelen i norsk rett om deltakeransvar for selskaper, er altså at dette er personlig, ubegrenset og solidarisk.

Solidaransvaret i selskapsretten er kjennetegnet av at deltakerne hefter for «hverandre» og for selskapet. Innfrielse fra en deltaker vil innebære enn innfrielse også i forhold til selskapet, og de øvrige deltakerne.⁹ Man må videre skille mellom det solidariske ansvaret utad, og ansvaret internt mellom deltakerne. Deltakerne i selskapet har gjerne avtalt seg imellom hvordan ansvaret skal fordeles. Ofte vil det skje et etteroppgjør mellom deltakerne etter at kreditor har søkt dekning for selskapsgjelden hos en eller flere

⁹ Geir Woxholt, Selskapsrett, 2010, s. 121.

deltakere. Selskapsloven har regler om regress i § 2-5. Selskapsloven gir hjemmel for regress både mot selskapet og de øvrige deltakerne.

Et sentralt unntak fra hovedregelen, og særlig viktig i denne sammenheng er reglene om delt ansvar i selskapsretten. Selskapsloven § 2-4 tredje ledd første punktum åpner for andre ansvarsformer, og etter selskapsloven § 1-2 første ledd bokstav b er en mulighet at et ansvarlig selskap har delt ansvar. Både når ansvarsformen er personlig, ubegrensa og solidarisk, og når ansvarsformen er personlig og delt er det altså tale om et direkte ansvar. Dette er en avgjørende forskjell fra ansvarsformen i ett aksjeselskap- og allmennaksjeselskap, jf. aksjeloven § 1-2 første ledd.

4.1.3 Hva er karakteristisk for skillet mellom et sameie og et ansvarlig selskap?

Den allment aksepterte måten å trekke grensen mellom et sameie og selskap går på omfanget av den økonomiske virksomheten i sammenslutningen. Også i et sameie er det på det rene at det kan drives noe forretningsvirksomhet. Like kjent er det at det kan være vanskelig å trekke grensen mellom et sameie og et ansvarlig selskap.¹⁰ Vi vil her peke på noen momenter som kan være til hjelp i å identifisere skillet mellom et sameie og et ansvarlig selskap. Det er ikke en uttømmende oppregning. Grensen mellom hva som er et sameie og hva som er et selskap trekkes med utgangspunkt i selskapsloven § 1-1 om at et ansvarlig selskap driver «økonomisk virksomhet». Man kan likevel ikke slutte motsetningsvis at et sameie ikke kan drive noen form for økonomisk virksomhet.

Her er det også verdt å nevne den særskilte ordningen i jordskifteloven § 3-10. Her er tilfellet at et tiltak som kan medføre «stor risiko» må utøves innenfor et driftsselskap, og ikke innenfor et ordinært lag. Etter jordskifteloven er det eierne selv, og ikke jordskifteretten som skal vedta om man eventuelt skal gå i gang med den aktuelle aktiviteten. Eksempelvis kan dette være opprettelsen av et småkraftverk, båthavn, grusuttak eller lignende som vil kreve opprettelse av et driftsselskap.

Det tradisjonelle juridiske utgangspunkt er at i det tingsrettslige sameiet ikke utøves felles økonomisk virksomhet, men sameierne utnytter gjenstanden på egen hånd, jf. sameieloven § 3.¹¹

Foreligger et vedtak etter sameieloven § 4 jf. § 5, hvor sameierne ved enstemmighet eller flertallsbeslutning har vedtatt å la sameietingen f.eks. inngå som et driftsmiddel i næringsvirksomhet som drives for deres felles regning og risiko, kommer man fort over i et ansvarlig selskap som må følge reglene i selskapsloven, jf. sameieloven § 1 annet ledd. Definisjonen av hva som regnes som et selskap etter selskapsloven § 1-2 jf. § 1-1, har flere momenter. For at det skal være et selskap etter loven må det være tale om virksomhet som blir utøvd for felles regning og risiko, er av økonomisk karakter, har to eller flere deltagere og er en «virksomhet» etter loven. Kravet om økonomisk virksomhet skal skille et selskap fra virksomhet med et ideelt eller annet ikke-økonomisk formål.

Et rettsfellesskap kan falle inn under selskapsloven, også om det ikke er truffet flertallsvedtak som nevnt, dersom virksomheten det gjelder fanges opp av selskapsdefinisjonen i sel. § 1-1.¹² Hvis partene eier formuesgoder sammen og utøver eierrådigheten individuelt, reguleres forholdet i utgangspunktet av sameieloven, og faller utenfor selskapsloven. Det samme gjelder i utgangspunktet hvis de utøver eierrådigheten felles, for eksempel ved felles utleie av hele sameieobjektet. Mer tvilsomt kan det stille seg hvis utleien har et større omfang og et varig preg. Omfanget på virksomheten kan komme til et punkt der det må sies å foreligge virksomhet i lovens forstand. Overgangen fra sameie til selskap kan skje ved at aktiviteten gradvis økes. Andenæs antar at

¹⁰ Geir Woxholt, Selskapsrett, 2010, s. 43

¹¹ Geir Woxholt, Selskapsrett, 2010, s. 43.

¹² Geir Woxholt, Selskapsrett, 2010, s. 43.

selskapsloven i så fall må komme til anvendelse direkte, uten at det er nødvendig å gå veien om å oppløse sameiet og stifte et selskap.¹³

Det er altså ikke godt å si noe helt entydig og generelt om hvordan grensa mellom et sameie og et selskap skal trekkes. Vi kan likevel ikke se at verken fremstillingen til Woxholt eller Andenæs gir grunnlag for å hevde at et sameie ikke kan ha *noe* form for økonomisk virksomhet. Noe annet er at det neppe skal veldig *mye* til før man er over i et selskap. Inntekter gjennom bompenger og eventuelt også inntekter fra innpåkjøp i veglaget vil nok langt på vei harmoniseres med en mer passiv eieform slik man finner i et sameie i motsetning i et selskap.

4.1.4 Samvirkeforetak

Sammenslutningsformen samvirkelag reguleres av samvirkeoven lov 29. juni 2007 nr. 81, og samvirkeformen er i bruk på de fleste livs- og næringsområder. Alt fra barnehager til vannverk er organisert som samvirkelag. Etter samvirkeoven § 1 andre ledd er samvirke en sammenslutning som har til hovedformål å fremme de økonomiske interessene til medlemmene gjennom deres deltagelse i virksomheten som kjøpere, brukere, leverandører eller på lignende måte. Legaldefinisjonen av samvirke i § 1 andre ledd krever at det det finnes en sammenslutning. I forarbeidene er begrepet sammenslutning omtalt på følgende måte: «I dette ligg at fleire personar må utøve ei verksemd retta mot eit sams mål, og at denne verksemda har eit visst omfang og ei viss varigheit. Realiseringa av formålet må skje gjennom ei form for fellesaktivitet, og ikkje ved at deltakarane utvekslar ytingar seg i mellom.»¹⁴

Sammenslutningsbegrepet er altså først og fremst en avgrensning mot løsere samarbeidsformer som ikke utgjør noe rettsforhold. «Økonomiske interesser» kan være at en får økte inntekter gjennom felles omsetning av varer eller tjenester, eller sparte kostnader ved felles innkjøp. Det kan være deltagelse i næringsvirksomhet for å skape egne arbeidsplasser og arbeidsinntekt. Et minstevilkår er at medlemmene mottar en ytelse fra foretaket som har økonomisk verdi, det være seg varer, tjenester eller penger.

I et samvirkelag skal også avkastningen, bortsett fra normal forrentning av innskutt kapital, enten bli stående i virksomheten eller bli fordelt mellom medlemmene på grunnlag av deres andel i omsetningen med sammenslutningen. Til slutt er det et vilkår at ikke noen av medlemmene har personlig ansvar for forpliktelsene til sammenslutningen, udelt eller for deler som til sammen utgjør de samlede forpliktelsene. Medlemmene av et samvirkeforetak har altså et begrenset økonomisk ansvar. Det vil si at de ikke har ansvar for foretakets gjeld utover eventuell innskutt andelskapital. Samvirkeforetaket er dermed ved siden av aksjeselskapet og allmennaksjeselskapet den eneste alminnelige foretaksformen der eierne/medlemmene har begrenset ansvar.

4.1.5 Noen sentrale forskjeller mellom et lag opprettet av jordskifteretten og et samvirkelag

Fremstillingen er ikke et forsøk på å gi en uttømmende oversikt over ulikhetene. Innledningsvis er det grunn til å peke på at samvirkeoven bare kan fravikes når det følger av loven selv, eller når det følger av sammenhengen ellers jf. samvirkeoven § 2. En grunnleggende forskjell mellom samvirkelag og den lagsformen som jordskifteloven gir anvisning på, er ansvarsformen. Etter samvirkeoven § 3 nr. 1 har samvirkelagets medlemmer et indirekte og begrenset ansvar. Det betyr at kreditorene bare kan søke

¹³ Mads Henry Andenæs, Selskapsrett, 2007, 35.

¹⁴ Ot.prp.nr. 21 (2006-2007) s. 240.

dekning i samvirkelegets eiendeler. I et lag etter jordskifteloven har eierne til sammenligning et personlig, men delt ansvar jf. jordskifteloven § 3-29.

Etter samvirkeleken § 22 kan et medlem melde seg ut ved skriftlig utmelding til foretaket. Det finnes imidlertid eksempel på at samvirkeleag fastsetter i vedtektene at man ikke har noen rett til å melde seg ut.¹⁵ Samvirkeleken § 22 andre ledd siste setning lyder: «Dersom det ligg føre tungtvegande, saklege grunnar, kan vedtektene fastsetje skrankar for høvet til å tre ut utover det som følgjer av første til tredje punktum.» For et lag etablert av jordskifteretten, jf. § 3-10, vil man ikke ha en slik mulighet til å melde seg ut av laget når man måtte ønske det.

I et samvirkeleag er det årsmøtet som er det øverste beslutningsnivået. På årsmøtet har i utgangspunktet hvert medlem en enkelt stemme, jf. samvirkeleken § 38. I vedtektene kan man bestemme at et medlem har flere stemmer, da bestemt ut fra omfanget på omsetningen med laget. I et lag opprettet av jordskifteretten deltar man etter andel. Det vil som hovedregel være nødvendig for at jordskifteløsningen skal være i samsvar med vernet mot tap, jf. jordskifteloven § 3-18. Det betyr at i utgangspunktet så vil man også ha stemmer i samsvar med andelen.

De nevnte momentene viser etter vår mening at jordskifteretten selv vanskelig kan opprette et veglag i form av samvirkeleag med hjemmel i jordskifteloven § 3-8 eller § 3-10. Om veglaget senere oppretter et samvirkeleag som driftsselskap, er det viktig at samvirkeleaget merker seg hva som er forutsetningen for driften av samvirkeleaget. Dette vil da framgå av rettighetene til eierne av veglaget, og ikke minst veglagets vedtekter fastsatt av jordskifteretten. Bruksordninger og opprettelse av lag hører til de rettsendrende virkemidlene i jordskiftelovens kapittel 3. Sky og Bjerva omtaler virkemiddelet bruksordning, opprettelse av lag med videre som organisatorisk omskaping for å få fram forskjellen mellom de øvrige virkemidler i kapittel 3 som også vil medføre en fysisk omskaping av eiendommene.¹⁶ Til illustrasjon inntas avsnitt 78 fra HR-2018-1004-A fra Høyesteretts andrevoterende.¹⁷ I Høyesterett er alle fem dommerne enig i resultat, men det er tre ulike begrunnelser for hvorfor vedtaket på det ekstraordinære årsmøtet i samvirkeforetaket var ugyldig. Spørsmålet i saken var om et vedtak på ekstraordinært årsmøte i samvirkeleaget som bestemte at brøyting skulle skje i tråd med tidligere praksis, og ikke i samsvar med avgjørelsen i jordskifteretten, var ugyldig etter samvirkeleken § 55.

“Jeg finner videre grunn til å fremheve at bruksordningen ga tydelige føringer for hvilke rammer som gjaldt for årsmøtets beslutningskompetanse. Således var formålet med bruksordningen ikke å regulere ordinær drift og vedlikehold av veiene, men å sikre at de ankende parter kunne *utøve sine rettigheter*. Den gjaldt, som nevnt, det sameierettslige forholdet mellom medlemmene og ikke deres rettsposisjon som deltakere i samvirkeforetaket. Jordskifterettens vedtak tok utgangspunkt i at retten til vinteradkomst ikke var bestridt eller tvilsom. Retten baserte seg på en riktig rettslig forståelse av veirettens innhold, jf. sameieloven § 3 første ledd og servituttloven § 2 andre ledd og på en avveining av medlemmenes motstridende interesser, for å ivareta ikke-taps garantien i jordskifteloven § 3 bokstav a. Jordskifteretten operasjonaliserte medlemmenes veirettigheter, og alle medlemmene var bundet av den rettskraftige avgjørelsen.”

Denne delen av dommen er etter arbeidsgruppas oppfatning illustrerende for forholdet mellom en bruksordning eller et lag opprettet av jordskifteretten, og en senere etablert sammenslutning. Det kan være et driftsselskap eller andre organisatoriske overbygninger

¹⁵ Samvirkeleaget som var en av partene i tvisten om veinettet i Gjevilvassdalen er et slikt eksempel, se HR-2018-1004-A avsnitt 28. I denne rapporten går vi ikke inn i diskusjonen om hvor langt loven tillater at man kan gå i å sette avgrensninger for medlemmenes rett til å melde seg ut i vedtektene.

¹⁶ Per Kåre Sky og Øystein Bjerva, Innføring i jordskifterett, 2018, s. 60.

¹⁷ Resultatet i saken var enstemmig, men i dommen er det tre ulike begrunnelser for resultatet, se HR-2018-1004-A.

for drift av veger. Når det kommer til spørsmålet om hvilke rettigheter disse vil disponere, vil en forutgående rettskraftig jordskifteavgjørelse definere hvilke tinglige retter et slikt driftsselskap kan rå over. Dersom det viser seg at man har behov for en annen løsning enn det bruksordningen åpner for, kan man etter jordskifteloven § 3-37 uansett ta opp saken til ny jordskiftebehandling etter 10 år.

4.2 Annen sentral bakgrunnsrett

4.2.1 Servituttloven

I de tilfeller hvor bruken av vegen bygger på en servitutt gjelder servituttlovens regler. Servitutter kan omtales som heftelser på fast eiendom.¹⁸ En vegrett er et klassisk eksempel på en slik servitutt. Hvordan rettighetsforholdet er, og hva som er grensene for bruken av en vegrett, må avgjøres konkret i hver enkelt sak. Ofte er det slik at en bruksrett til veg vil være i sambruk mellom flere eiere eller eiendommer. For disse tilfellene er det på det rene at sameielloven kan nyttes analogisk eller med andre ord på tilsvarende måte som for andre sameierettslige forhold.¹⁹

De generelle utgangspunktene for fastlegging av innholdet i en vegrett finnes imidlertid i servituttloven. Etter servituttloven § 1 andre ledd er loven fravikelig så langt ikke annet er sagt i loven.

Den mest sentrale bestemmelsen er nok servituttlovens § 2. Bestemmelsen gir uttrykk for hovedprinsippet om at både rettighetshavere og grunneier må ta hensyn til hverandre i bruken. («Korkje rettshavaren eller eigaren må bruka rådveldet sitt over eignedomen såleis at det er urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe for andre.») Sivillovbokutvalget formulerer dette godt i Rådsegn 5 s. 13:

«Ein grunnsetning for det utnytingsrådvelde som kvar av partane har, er at dei skal fara sømeleg åt og ikkje stengja eller meinka kvarandre i utrengsmål».

Sivillovbokutvalget uttaler seg også om hva partene må tåle av hverandre, og om at rettigheter kan endre noe innhold.

«Det viktigaste å peika på i denne samanhengen er omsynet til best mogeleg utnytting. Så langt det ikkje urimeleg eller uturvande er til ugagn eller uhugnad for den andre, bør både rettshavaren og grunneigaren ha høve til å «følgja med tida». Ved vegservituttar kan difor grunneigaren ljota finna seg i at rettshavaren går over til å køyra med bil i staden for med hest når det ikkje vert til urimeleg auke i ulempa, jfr. Rt-1937-355 og s 18 ovanfor. Men her bør regelen vera likså tøyeleg til den andre sida. Er det grunneigaren som går over til nytt, bør rettshavaren tilsvarende tola at det kjem litt på tverke for servituttbruken.»

Utgangspunktet for den vurderingen jordskifteretten må gjøre av bruksrettens innhold i den enkelte sak, er derfor ikke utelukkende en vurdering av den eksisterende situasjonen. Med utgangspunkt i servituttloven må jordskifteretten ivareta hensynet både til bruksrettshavere og grunneier, og vurdere hva som er en tjenlig fremtidsrettet ordning. Utover at begge parter må ta hensyn til hverandre må man i fastleggelsen av hvilke bruk som må tåles innenfor servituttloven § 2, ta hensyn både til formålet med servitutt og «tida og tilhøva». Jordskifteretten må altså i den enkelte sak ta stilling til stiftelsesgrunnlaget, og etterfølgende omstendigheter. Det kan være konkrete avtaler, eller andre forhold som må legges til grunn som gir et annet resultat. I en slik vurdering må også jordskifteretten ta hensyn til større investeringer som er gjort i veganlegget. Disse kan si noe om hvilken bruk eiere og bruksrettshavere selv har oppfattet at vegen er ment for.

¹⁸ Stavang og Stenseth, Fast eiendoms tingsrett, 2016, s. 182.

¹⁹ Ot.prp.nr. 13 (1964-65) s. 29-30.

Høyesterettsdommen om Gjevilvassveien HR-2018-1004-A kan tjene som eksempel også på betydningen av servituttloven i spørsmålet om hvilke kompetanse jordskifteretten har til å vedta bruksordninger. Det relevante i denne sammenhengen er at jordskifteretten vedtok at de bruksberettigede for egen regning hadde rett til å vinterbrøyte vegstrekninger som samvirkelaget ikke vinterbrøytet.

I spørsmålet om dette var noe jordskifteretten hadde kompetanse til å vedta, vurderte førstvoterende i Høyesterett om vegretten til de bruksberettigede var en rett til vinterbrøytet veg. Først kommenteres vegrettenes opprinnelse knyttet opp mot setring i dalen. Etter dette sies det i avsnitt 33 følgende:

«Der det ikke finnes noe dokumentert stiftelsesgrunnlag vil bruksrettens nærmere innhold måtte fastlegges både med grunnlag i tidligere bruksutøvelse og behovet for tidsmessig tilpasning, jf. blant annet Rt-2015-120 avsnitt 27. Prinsippet om at bruksretten utvikles i takt med endrede samfunnsforhold – etter «tida og tilhøva» – er nedfelt både i servituttloven § 2 og i sameieloven § 3, og illustreres godt ved en rekke dommer, blant annet i Rt-1924-583 og Rt-1937-355, som begge gjelder veirett.»

Konkret i denne saken var det blant annet holdepunkter i det såkalte Driva-skjønnet for at man hadde rett til vinterbrøytet veg. De bruksberettigede fikk ikke erstatning for tap av vinterveg over Gjevilvannet. Vegen som var brukt til frakt av tømmer om vinteren, skulle istedenfor erstattes gjennom opprusting av eksisterende veger slik at de kunne tåle denne typen bruk. Holdepunkter for at vegretten var en rett til vinterbrøytet veg fant man også i forutsetningene for verneplanen for Trollheimen. Det var her forutsatt at all transport i forbindelse med skogsdrift skulle foregå på tele og snødekt mark. Et moment som tydelig kan plasseres i skåla «tida og tilhøva», er det behovet som var identifisert ved at bruksrettshaverne har behov for vinterbrøytet veg som følge av utleie av setre til vinterturister. Slik næringsvirksomhet har vokst frem etter hvert som seterdriften gikk tilbake. Dermed er det, slik førstvoterende uttrykker det, behov for bilkjøring til eiendommene om vinteren i langt større grad enn før. I hovedsak består leiemarkedet av leietakere som ønsker å kjøre bilveg helt frem. Førstvoterende avslutter med følgende i avsnitt 37:

“Den næringsvirksomheten som i dag drives av setereierne og skogeierne, taler etter mitt syn for at vegretten omfatter rett til ferdsel med bil og traktor også om vinteren. Da behovet for kjøring med bil økte på 1980-1990-tallet og kravet om brøyting ble reist, oppsto det som nevnt en konflikt mellom et flertall og et mindretall i veglaget, som førte til at brøyting i praksis sjelden ble foretatt. At det i liten grad har vært bilkjøring om vinteren, kan derfor ikke tas til inntekt for at det ikke har vært behov for slik kjøring. Skogsdrift om vinteren forutsetter som nevnt kjøring på vegene, og utleievirksomhet på setrene medfører økt behov for bilkjøring vinterstid.”

Dermed hadde også jordskifteretten kompetanse til å vedta en bruksordning som var tuftet på at de bruksberettigede hadde rett til vinterbrøytet veg i Gjevilvassdalen.

For å understreke at man må ta stilling til innholdet i vegretten *konkret* i hver enkelt sak, tar vi også kort med tredjevoterendes votum i saken om Gjevilvassveien. Poenget i denne sammenhengen er at hvilket innhold vegretten har, og særlig i hvilken grad innholdet i vegretten utvikler seg i takt med endrede behov, kan være et vanskelig spørsmål å ta stilling til.

Det er grunn til å understreke at tredjevoterende ikke ville komme med en konklusjon i dette spørsmålet, fordi hun mente grunnlaget for Høyesterett på dette punktet var for tynt. Tredjevoterende starter med et utsagn om at det ikke er opplagt at de ankende har rett til vinterbrøytet veg. Først kommenteres det forhold at det bare var brøytet i sesongen i 2015/2016. I spørsmålet om hvilken betydning dette momentet skulle ha la jo førstvoterende nettopp vekt på blant annet den konflikten som var mellom et flertall og et mindretall i laget, og som dermed var til hinder for brøyting som en del av sin forståelse.

Tredjevoterende synes noe mer tilbakeholden til dette synspunktet med sin uttalelse: «Delvis skyldes det at veglaget ikke har tillat brøyting. Men heller ikke før dette var vegen åpen for vanlig biltrafikk om vinteren.»

Også hvilken betydning Driva-skjønnet skal ha i fastleggelsen av innholdet i vegretten, synes å være en noe annen hos tredjevoterende. For i dette votumet vektlegges behovet for veg til formålet *utfrakting av tømmer*. Tredjevoterende synes mer tilbakeholden med å la en rett til vinterbrøyting ut fra dette formålet være noe som kan vektlegges i dag i spørsmålet om vegretten generelt er en rett til å holde vinterbrøytet veg. I resultat kommer likevel tredjevoterende til det samme som de øvrige voterende, men da fordi hun legger til grunn at samvirkelaget uansett er bundet av jordskifterettens avgjørelse.

Av de to siste dommerne i saken støttet en dommer førstvoterende sitt votum, og en dommer andrevoterende sitt votum. I spørsmålet om forståelsen av servitutens innhold var første- og andrevoterende enig. Dermed var tredjevoterende et mindretall på 1 av 5 i dette spørsmålet, og hun konkluderte som nevnt heller ikke i dette spørsmålet.

4.2.2 Vegloven

Vegloven (lov 21. juni 1963 nr. 23) inneholder regler om private veger og hvordan disse vil kunne administreres. Privat veg er i § 1 første ledd andre setning definert negativt til å omfatte alle veger som ikke er offentlige. Nærmere bestemmelser om private veger er inntatt i vegloven kapittel 7.

I § 53 er det en ekspropriasjonshjemmel for erverv av grunn eller rettigheter til «bygging, utbedring, vedlikehold og drift» av privat veg. Bestemmelsen har et vidt vegbegrep, herunder også gangsti. Bruken det skal eksproprieres til fordel for, må være ment for ferdsel.

Vilkåret for å gjennomføre ekspropriasjonen er at det må være «klårt at inngrepet er meir til gagn enn skade». Til forskjell fra tradisjonell ekspropriasjon hvor det er et forvaltningsorgan som har gitt tiltalelse til ekspropriasjonen, er det jordskifteretten som del av skjønnet tar stilling til om vilkåret er oppfylt.

Bestemmelsen omfatter både erverv av grunn eller rettigheter til å etablere ny veg og innpåkjøp i en eksisterende veg. Erstatning for inngrepet vil bygge på vanlige ekspropriasjonsrettslige prinsipper, men det er en særregel i bestemmelsen om at jordskifteretten ved innpåkjøp i en eksisterende veg kan fastsette et vederlag for investeringer som er gjort i vegen.

Det følger av § 54 at det er et felles ansvar blant brukerne av en privat veg å holde den i stand. Kostnadene skal fordeles etter den enkeltes bruk av vegen. Reglene i vegloven gjelder hvis noe annet ikke er bestemt ved avtale, i jordskifte eller på annen måte.

Dersom ikke brukerne er enige om fordelingen av vedlikeholdskostnadene og eventuelle utbedringskostnader, kan spørsmålet avgjøres ved et rettslig skjønn, jf. § 54 tredje ledd. Vegloven legger i utgangspunktet ikke opp til at skjønnsretten skal fastsette noe annet enn selve fordelingen av vedlikeholdet og eventuelt en utbedring. Retten må likevel kunne fastsette det nærmere innholdet av vedlikeholdet og hvilken standard vegen skal ha.²⁰ Loven legger imidlertid opp til at det er brukerne selv som skal utarbeide de reglene som veglaget skal styre etter. Reglene i § 55 skal gi brukerne veiledning i denne sammenhengen.

Til forskjell fra jordskifteloven stiller ikke vegloven noen materielle vilkår for at det skal kunne holdes skjønn over vegvedlikeholdet. Vegloven skiller heller ikke mellom eiere,

²⁰<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1963-06-21-23?q=vegloven>

brukere eller rettighetshavere. En bruker av en veg, må derfor antas å kunne kreve vegskjønn for å få fastsatt sin andel av vegvedlikeholdet, men vil ikke kunne kreve bruksordning hvis det ikke er eller skal etableres en rettslig grunnet sambruk i saken. Dette illustrerer skillet mellom bruksordning etter jordskifteloven, og skjønn etter vegloven hvor begrepet «bruker» har et noe uklart innhold.

Brukerne av vegen utgjør et veglag. Hvis drift og vedlikehold av vegen ikke er organisert på annen måte gjelder reglene i vegloven § 55. Bestemmelsen er ment som en hjelp for brukerne av en veg ved å skissere hvordan et veglag kan drives, hvis man ikke har fastsett hvordan vegen skal driftes på annen måte. Utgangspunktet er at laget treffer avgjørelser om drift og vedlikehold ved flertallsvedtak.

Hvis brukerne er uenige i en avgjørelse tatt av veglaget, kan det kreves skjønn for jordskifteretten, jf. § 54 tredje ledd. Dette gjelder også om vegen er organisert på annen måte enn etter reglene i veglova, jf. § 55 femte ledd. Fristen for å kreve slikt skjønn er på 3 måneder, jf. § 54 fjerde ledd.

5. VEDLEGG

| Dokumentnavn | Nummer på vedlegg |
|---|-------------------|
| Referat fra møtet mellom Domstoladministrasjonen og Brønnøysundregisteret | 1 |
| Forespørsel til Brønnøysundregistrene om registrering av veglag før vegen er bygd | 2 |
| Svar fra Brønnøysundregistrene på forespørselen om registrering av veglag før vegen er bygd | 3 |

Postadresse:

Domstoladministrasjonen
Postboks 5678 Torgarden
7485 Trondheim
Telefon: +47 73 56 70 00
Faks: +47 73 56 70 01

E-post: postmottak@domstoladministrasjonen.no
www.domstol.no

Vedlegg 1: Referat fra møtet mellom Domstoladministrasjonen og Brønnøysundregisteret

Formålet med møte var å diskutere og avklare ulike problemstillinger knyttet til vedtekter i lag som jordskifteretten stifter med hjemmel i jordskifteloven § 3-10. Møtet er kommet i stand som en del av «Bruksordningsutvalgets» arbeid med nye eksempelvedtekter for veilag. Denne oppsummeringen bygger på notat fra Ivar Haugstad datert 25.10.18 som ble benyttet som diskusjonsgrunnlag på møtet.

Møtereferat fra dialogmøte med Brønnøysundregistrene

Møtereferat

Enhet for Rettesenheten

Til: Kjetil Glad Vangen, Arnt Kristiansen, Øystein Jakob Bjerva og Ivar Haugstad
Kopi til: Solveig Moen

Sted: DA - SIS
Møtedato: 25.10.2018
Saksbehandler: Hilde Wahl Moen
Vår ref.:

| | Tema: | Avgjørelse/ oppfølging: |
|----|--|---|
| 1. | Ikke samsvar med normalvedtektene <ul style="list-style-type: none">- Normalvedtektene er <u>eksempel</u>vedtekter- Eksempelvedtektene er veiledning for jordskifterettene, og formålet er å få jordskifterettene til å etablere veglag med en mest mulig likeartet ramme, og som gjør registrering i BREG forutsigbart- For den enkelte veg er det alltid nødvendig med tilpasninger (skreddersøm) i den enkelte sak. | Det er enighet om dette utgangspunktet. Avvik fra eksempelvedtektene er ikke avslagsgrunn alene. |
| 2. | Felles drift <ul style="list-style-type: none">- Kan et tingsrettslig sameie ha felles drift? Altså ikke bare omfatte utnytting/bruk av det felles eierskapet.- Formålet for et veglag er normalt: <i>Veglaget skal administrere, sørge for god nok standard på veien ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for aktuell vinterdrift av veien.</i>- Sameieloven gir vel anvisning på hvordan medeierne i fellesskap kan organisere drift og vedlikehold av sameietingen | Et tingsrettslig sameie kan ha felles drift. |
| 3. | Økonomisk virksomhet <ul style="list-style-type: none">- Økonomisk virksomhet etter selskapsloven § 1-1- Grensen går ved omfanget av den økonomiske virksomheten, hvilket synes å være uklart- Kan et tingsrettslig sameie (veglag) ha økonomisk virksomhet?- Er det nødvendig at det i formålsparagraf står at veglaget ikke skal ha økonomisk virksomhet? (Et sameie kan vel normalt drive noe økonomisk virksomhet)- Er det det nødvendig/hensiktsmessig at det i formålsparagraf står at veglaget skal drive innenfor rammen av passiv kapitalforvaltning?- Formålet til et veglag er aldri å skape overskudd- Hva er rammen/kjennetegnene for om et veglag er utenfor grensen for økonomisk virksomhet som er greit for et tingsrettslig sameie? | Et tingsrettslig sameie kan ikke drive næringsvirksomhet, siden det da foreligger et ansvarlig selskap iht. selskapsloven. Den økonomiske aktiviteten i et sameie må være avgrenset til det som er nødvendig for å forvalte sameietingen. Det er ikke nødvendig av hensyn til registrering at det i vedtektene står: «veglaget ikke skal ha økonomisk virksomhet» eller «skal drive innenfor rammen av passiv kapitalforvaltning», Det er grensen mot næringsvirksomhet som er det avgjørende. Hva er omfanget – hvor aktivt og utadrettet er driften? "Virksomhet av et visst omfang over |

| | | |
|----|---|---|
| | | en viss tid som er egnet til å gi overskudd" er den vanligste definisjonen av næringsvirksomhet, noe som innebærer en skjønnsmessig vurdering i det enkelte tilfellet. |
| 4. | <p>Innkrevning av bomavgift</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kan et tingsrettslig sameie (vegslag) kreve inn bomavgift fra andre brukere av vegen? - Bomavgift er inntekt som brukes til drift (vedlikehold og vinterdrift), men det kan for enkelte vegslag gi overskudd som f.eks. kan brukes på utbedringer. - Dette er vel passiv kapitalforvaltning? - I sameieloven §§ 8 og 9 er det vel nærmest en plikt for sameierne til å vedlikeholde sameietingen, og en rett til å dele inntekter og utgifter - Etter vegloven §§ 55 og 56 kan et vegslag kreve inn bompenger | Innkrevning av bomavgift er uproblematisk og er ikke å anse som næringsvirksomhet, med mindre aktiviteten får et omfang som er egnet til å gi overskudd ut over tilfeldige svingninger. |
| 5. | <p>Innkrevning av årsavgifter og/eller utligning av kostnader på medeierne</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dette er betaling for vedlikehold, vinterdrift og utbedringer - Er dette et problem for et tingsrettslig sameie? | Dette er uproblematisk, se allikevel avveining under pkt. 4. |
| 6. | <p>Utdeling av overskudd</p> <ul style="list-style-type: none"> - Et vegslag har aldri overskudd som formål, og det er svært få vegslag som over tid går med overskudd. Men det finnes for eksempel veger med mye skiturisme som går med overskudd. Kan et slikt vegslag registreres som tingsrettslig sameie? - Når en ny eiendom kjøper seg inn som medeier i en veg, er normalt et vilkår om betaling av innpåkøpsvederlag. Vederlaget beregnes som en forholdsmessig andel av byggekostnad/teknisk verdi på vegen. Dette vederlaget kan på en forholdsvis ny veg være aktuelt å fordele på eksisterende medeiere. Dette er ikke fordeling av overskudd, men en slags tilbakebetaling av forskutterte kostnader fra gjeldende medeiere. Er dette noe problem ved registrering av tingsrettslig sameie? - Er det generelt slik et vedtekter for et vegslag ikke kan registreres som tingsrettslig sameie om det er mulighet å utbetale overskudd til medeierne? - Etter sameieloven § 9 kan et sameie fordele inntektene, altså overskudd, fra sameiet etter andelsforholdet | Det er ikke «ulovlig» å ha overskudd eller å dele ut dette til medeierne. Det må dreie seg om store og jevnlig overskudd før det kommer over i en annen organisasjonsform. Utdeling av innbetalt vederlag for innpåkjøp er uproblematisk |
| 7. | <p>Opptak av lån</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hva er ev. grunnlaget for at et vegslag ikke kan ta opp lån? - Er ikke sameieloven § 4 tredje ledd å forstå slik at et sameie kan ta opp lån innenfor visse grenser? - Hva kan være nødvendig vilkår/forutsetning for ev. opptak av lån? - For et vegslag etablert av jordskifteretten er ansvaret proratarisk – Lex specialis, jf. jskl. § 3-29, | Mulighet for opptak av lån er ikke til hinder for registrering av tingsrettslig sameie, men Enhetsregisteret ser det slik at det i så fall er sameierne som er ansvarlige for lånet. Opptak av lån er i mange tilfeller naturlig og nødvendig for et veilag. Avgjørende er at man i |

| | | |
|-----|--|---|
| | <p>altså ikke noe solidarisk ansvar ved ev. opptak av lån</p> <ul style="list-style-type: none"> - Til orientering: Jskl. § 29 har overskriften <i>Ansvar for gjeld</i>. Lovgiver har altså sett for seg at lag opprettet av jordskifteretten kan ta opp lån, og det fremgår ikke av loven at laget da må registreres som noe annet enn tingsrettslig sameie - Vegloven § 55 gir mulighet til å ta opp lån - Risiko – jordskifteloven har en hovedregel (§ 3-18) om at det ikke skal etableres veglag og vedtekter som kan medføre tap for eiendommer. Risiko er altså noe som behandles bevisst av jordskifterettene | <p>vedtektene definerer formål og prosess på en tydelig måte. Dette må Bruksordnings-utvalget jobbe videre med.</p> |
| 8. | <p>Honorar/godtgjørelse til styremedlemmer – tilsetning – ekstern regnskapsfører</p> <ul style="list-style-type: none"> - Styremedlemmer i større veglag gjør en betydelig innsats. - Vil en bestemmelse i vedtektene om mulighet til å betale honorar/godtgjørelse (ikke lønn) til styremedlemmene medføre at veglaget ikke kan registreres som et tingsrettslig sameie? - Tilsetning medfører nekting av registrering som tingsrettslig sameie(?) - Vil det medføre vanske med registrering dersom veglaget kan engasjere ekstern regnskapsfører? | <p>Honorar/godtgjørelse til styremedlemmer er uproblematisk. Ansettelse er mere diskutabelt, siden det kan være en utfordring å plassere arbeidsgiveransvaret, men dette skal ikke være et vurderingstema ved registrering i Enhetsregisteret. At man honorerer et av styremedlemmene høyere enn andre fordi man har ansvar som f.eks. veivokter er uproblematisk. Ekstern regnskapsfører er uproblematisk.</p> |
| 9. | <p>Kan et tingsrettslig sameie være et eget rettssubjekt?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utvalget mener foreløpig at tingsrettslige sameier er egne rettssubjekt, at det kan inngå avtale med tredjemann (entreprenør), og det kan oppstå tvister mellom flertall og mindretall (prøving av mindretallsvernet) eller mellom veglaget og tredjemann (erstatningsansvar) som behandles i domstolene. - Mener BREG at veglag ikke kan registreres som tingsrettslig sameie, dersom veglaget er eget rettssubjekt og/eller kan inngå avtaler, kan påta seg ansvar og forpliktelser? - Hva er i så fall grunnlaget? | <p>Breg. legger til grunn at et tingsrettslig sameie i utgangspunktet <u>ikke</u> kan være et eget rettssubjekt, men kan ha begrenset partsevne iht. tvisteloven. I forhold til å inngå avtaler bør det beskrives nærmere hvem som kan inngå avtaler pva sameiet. Bruksordningsutvalget vil komme tilbake til denne problemstillingen ved senere dialog med Breg.</p> |
| 10. | <p>Begrep: medlem – medeier – bruker - bruksrettshaver</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tingsrettslig sameie/veglag er et eierlag - Derfor skal begrepene medeierskap, medeiere og eierandeler brukes - ikke medlemmer. - «Bruker» har utvalget foreløpig konkludert med å ikke omtale i vedtektene - Er det noen utfordringer for registrering om bruksrettshavere omtales i vedtektene for et veglag? | <p>Begrepsbruken er nå innarbeidet i JSR og Breg. Bør derfor holde fast på disse. Bruk av begrepet bruksrettshaver/bruker er i utgangspunktet uproblematisk.</p> |
| 11. | <p>Flere kolonner under paragraf om medeierskap</p> <ul style="list-style-type: none"> - For enkelte veglag er det praktisk med flere kolonner under paragrafen om medeierskap. For eksempel kolonne for eierandel i veglaget, kolonne for sideveg, kolonne for vinterdrift. | <p>Det er ikke et problem med flere kolonner, når det er en kolonne som tydelig viser eierandelene i veglaget. Dersom det er en utfordring for</p> |

| | | |
|-----|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Er dette en utfordring så lenge det er tydeliggjort hvilken kolonne som gjelder for medeierskapet i veglaget? | <p>jordskifteretten å lage en kolonne for medeierskapet, er løsningen å lage flere veglag,</p> |
| 12. | <p>Utmelding</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utvalget har foreløpig konkludert må ikke ha noen egen bestemmelse om utmelding i de nye eksempelvedtektene - Til orientering. Det er bundet medeierskap i et veglag, men det er normalt mulig å søke om utmelding dersom en eiendom får atkomst langs en annen veg, altså ikke lenger vil bruke/ha nytte av å være medeier i veglaget. - Er slik utmelding problematisk for registrering som tingsrettslig sameie? - Ellers er det viktig å vite at eierandelene i et veglag over tid ikke er statisk | <p>Tingsrettslig sameie er knyttet til et bundet eierskap. Begrepet utmelding må unngås. Dette kan løses gjennom en bestemmelse om opphør av medeierskap.</p> |
| 13. | <p>Må det være årsmøte (vegmøte/allmøte) hvert år?</p> <ul style="list-style-type: none"> - For mindre veglag er det hensiktsmessig at det ikke avholdes årsmøte hvert år - Er det et problem med hensyn til å registrere veglaget som et tingsrettslig sameie? (uansett vil regnskapsåret følge kalenderåret) | <p>Det er ikke nødvendig å ha årsmøte hvert år.</p> |
| 14. | <p>Vedtekter for mindre veglag</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hva er minimumskravene for innhold i vedtektene for å få et veglag registrert som et tingsrettslig sameie? | <p>Det er ingen minimumskrav. Det følger av sameieloven at er det et styre, skal det være vedtekter. Bestemmelser om ansvar og formål er viktig. Styret kan bestå av en person.</p> |
| 15. | <p>Sameieobjekt under bygging</p> <ul style="list-style-type: none"> - Registrering av veglag, der sameieobjektet ennå ikke er fysisk etablert. For eksempel en veg som er planlagt og skal bygges. - Er dette et problem for registrering? - Kan det ev. være en løsning å ha en ordning med sameie under etablering, sml. Selskap under skiping (s.u.s.) | <p>Et tingsrettslig sameie som ikke har et eierobjekt, kan ikke registreres, fordi det da ikke foreligger et sameie, jf. sameieloven § 1. Ved melding om registrering må sameiet dokumenteres at det eksisterer, jf. enhetsregisterloven § 8 andre ledd, noe som ikke er mulig for tiltak som kun er på planleggingsstadiet. Det er et åpenbart behov for å løse dette. Både utvalget og Breg. arbeider videre med dette. Bruksordningsutvalget lager et notat om dette og sender det til kontaktpersonene i Breg. Sannsynliggjøring om at sameieobjektet er reelt, er sentralt i å finne en løsning.</p> |
| 16. | <p>Standard registreringsoppsett (skjema) for veglag, jf. BREG sitt skjema for sameie?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er det aktuelt å kunne bruke et enkelt standardoppsett for registrering av veglag etablert | <p>Det er ikke aktuelt med et standardoppsett. Uansett må vedtektene sendes inn til Breg, sammen med et registreringsskjema som fylles ut av partene.</p> |

| | | |
|-----|---|---|
| 17. | <p>av jordskifteretten, og i så fall må vedtektene også sendes inn?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hensikt: Gjøre registrering mer forutsigbar og forenkle arbeidet til BREG <p>Presisering om tingsrettslig sameie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er det nødvendig/hensiktsmessig å presisere at veglaget er et tingsrettslig sameie under ansvarsbestemmelsen. F.eks. slik: <i>Veglaget er et tingsrettslig sameie og medeierne har delt, ubegrensa ansvar i samsvar med eierandelene i § 5.1 (proratarisk ansvar), jf. jordskifteloven 2013 § 3-29.</i> | <p>Det er ikke nødvendig, men kan gjerne erstatte begrepet eierlag. Det viktigste er at de øvrige deler av vedtektene «henger sammen» med sameieformen.</p> |
| | <p>Videre oppfølging</p> <p>DA oversender oppsummering til Breg i løpet av kommende uke. Breg. gir tilbakemelding innen utgangen av uke 49.</p> <p>Bruksordningsutvalget oversender utkast til vedtekter innen 20.12.</p> <p>Breg. gir tilbakemelding på disse innen 15. januar.</p> <p>Basert på tilbakemelding vurderes behovet for et nytt møte.</p> <p>Vangen og Kristiansen er kontaktpersoner i Breg. og kan kontaktes ved behov.</p> | |

Vedlegg 2: Forespørsel til Brønnøysundregistrene om registrering av veglag før vegen er bygd

Fra: Bjerva, Øystein Jakob <oystein.bjerva@domstol.no>

Sendt: onsdag 26. juni 2019 14.04

Til: 'Vangen, Kjetil Glad' <kjetil.vangen@brreg.no>

Kopi: Haugstad, Ivar <Ivar.Haugstad@domstol.no>; Moen, Hilde Wahl <Hilde.Wahl.Moen@domstol.no>

Emne: Veglag etablert i jordskiftesak. Registrering av laget i Enhetsregisteret før vegen er ferdig bygd.

Hei,

Det vises til dialog med Enhetsregisteret om nye eksempevedtekter til bruk i saker som gjelder etablering av veglag.

Vi avtalte i møtet 25.10.2018 at arbeidsgruppa skulle komme tilbake til spørsmålet om registrering av lag stiftet ved jordskifte, hvor avgjørelsen om bygging av vegen er gjort i jordskiftesaken.

Det er et problem for partene at laget ikke lar seg registrere før vegen er ferdig bygd. Etter at jordskiftesaken er rettskraftig avholder laget et konstituerende årsmøte for valg av styre og starter deretter med gjennomføring av jordskifterettens avgjørelse om å bygge vegen. Laget vil raskt ha behov for å få etablert en bankkonto. En entreprenør som utfører arbeidet vil ønske å ha et organ man kan forholde seg til og inngå avtale med. Hensynet bak reglene mot hvitvasking av penger taler også for en registrering med organisasjonsnummer tilknyttet laget, slik at det er klart hvor pengene kommer fra.

I mange tilfeller er det tale om betydelige kostnader. Risikoen eller ansvaret til et enkelt styremedlem er betydelig om vedkommende må være ansvarlig ovenfor entreprenør eller andre. Hvis laget beslutter innbetaling av forskudd fra medeiere før det inngås avtale med entreprenør, er det lite tilfredsstillende at forskudd fra medeierne betales inn til en privat kontor tilhørende et styremedlem.

Etter det vi forstår er Enhetsregisterets hovedinnvending at det ikke er en «ting» å registrere.

Karakteristisk for felles tiltak jordskifteretten etablerer er:

- Det er rettskraftig avgjort at tiltaket skal gjennomføres.
- Jordskiftesaken gjør at det er sikret nødvendig grunn og rettigheter til gjennomføring av tiltaket.
- Det er etablert et sameie, med vedtekter, jf. jordskifteloven § 3-10. Her er rettighetsforholdene og forpliktelsene til medeierne fastsatt.
- Det er inntatt bestemmelser om hvordan kostnadene til gjennomføring av tiltaket skal fordeles, og nærmere om hvordan tiltaket skal gjennomføres.
- Det er satt en frist for å gjennomføre tiltaket, jf. jordskifteloven § 6-27.

Avgjørelsen fra jordskifteretten etablerer et forpliktende fellesskap. Til fellesskapet hører det med rettigheter til etablering og bruk av vegen selv om det fysiske veglegemet ennå ikke er bygd. Vi mener en jordskiftesak skiller se klart ut fra tiltak som flere ved frivillig avtale går sammen om å etablere.

I tiltak som blir igangsatt basert på frivillighet, er det kanskje lettere å finne en praktisk måte å få gjennomført tiltaket før registrering. I lag som jordskifteretten etablerer tvinges noen parter til å bli medeiere i et tiltak de ikke ønsker gjennomført. De blir dermed deltakere i et lag som ikke er basert på frivillig samarbeid. Det er da viktig å sørge for at laget kan opptre på en så ryddig og ordentlig måte som mulig fra starten av.

En parallell situasjon hvor lovgiver har tatt stilling til tidspunkt for opprettelse, finner vi i eierseksjonsloven. Planlagte bygninger kan seksjoneres når det foreligger rammetillatelse etter plan og bygningsloven kapittel 21, jf. eierseksjonsloven § 8. I den forrige eierseksjonsloven kunne planlagte bygg seksjoneres når det var gitt igangsettingstillatelse. Eierseksjonsloven § 19 bestemmer at sameier med ni eller flere seksjoner skal registreres i Foretaksregisteret. Registeringen skal skje senest seks måneder etter tinglysingen.

Hensynene som taler for og imot tidlig seksjonering er drøftet i Prop. 39 L (2016-2017) kapittel 11. Utbyggers behov for finansiering av prosjektet er årsak til behovet for tidlig seksjonering. Hovedinnvendingene er at det ferdige bygget kan bli annerledes enn forutsatt i rammetillatelsen, eller at bygget ikke blir oppført i det hele tatt. Til tross for disse innvendingene mente departementet at fordelene oppveide ulempene.

Innvilget rammetillatelse medfører ikke en forpliktelse til å gjennomføre tiltaket. Slik vi ser det er tiltak besluttet gjennomført av jordskifteretten mer forpliktende.

Vi spør derfor om Brønnøysundregistrene på nytt kan vurdere tidspunktet for når lag etablert av jordskifteretten kan registreres, eller om det kan etableres en ordning med registrering av «tingsrettslig sameie under etablering».

Med vennlig hilsen
For arbeidsgruppa

Øystein Jakob Bjerva
Jordskifterettsleder

Akershus og Oslo jordskifterett
Skedsmogata 5
2000 Lillestrøm

Vedlegg 3: Svar fra Brønnøysundregistrene på forespørselen om registrering av veglag før vegen er bygd

Deres ref.

Vår ref.
19/02516-2

Dato
10.07.2019

Tidspunkt for når lag etablert av jordskifteretten kan registreres

Vi viser til møte av 25.10.2018 og e-post av 26.06.2019. Her er vårt utgangspunkt for vurderingen, og et forslag til mulig løsning, evt. til videre diskusjon.

Tingsrettslige sameier kan registreres i Enhetsregisteret hvis de "opptrer som sådanne utad", jf. enhetsregisterloven § 4 første ledd bokstav d. Vilkaaret om å opptre utad som sameie er ikke ment og praktiseres ikke som en høy terskel, men er ment som en avgrensning mot helt private rettsforhold, som felles eiendeler mellom ektefeller og samboere, jf. Ot.prp. nr. 11 (1993-1994) s. 28. Hvis noen melder registrering, og vi ut fra vedlagt dokumentasjon ser at det foreligger et sameie, er det stor sett kun en teoretisk mulighet for at dette kriteriet ikke vil anses oppfylt.

For hva som kan registreres som sameie tar vi utgangspunkt i sameieloven, i utgangspunktet § 1 første ledd: "Lova her gjeld der to eller fleire eig noko saman på ein slik måte at retten deira er rekna i partar etter delings- eller høvetal." Enhetsregisteret godtar også registrering av tingsrettslig sameie der det foreligger felles bruk, etter fast forvaltningspraksis og uttalelser i lovens forarbeider, Ot.prp. nr. 13 (1964-1965). I så fall legger vi til grunn at det er den felles retten til bruk som er sameieobjektet.

Et sameie kan oppstå på flere ulike måter: ved avtale, dom, hevd, osv., og kan omfatte mange ulike formuesgoder/rettigheter. Vi har imidlertid ikke funnet noen kilder som tilsier at et sameie kan anses å eksistere før felles eie eller rettighet faktisk er etablert, eller at felles forpliktelse kan være sameieting. Dette betyr ikke at veien/det som eies i lag må være ferdig utbygd, men det må finnes et formuesgode - ting, rettighet e.l., som er eid av to eller flere sammen på registreringstidspunktet.

Opprettelse og evt. plikt til registrering av eierseksjonssameier er etter eierseksjonsloven knyttet til tinglysning av seksjonering. Enhetsregisteret, og Foretaksregisteret sin kontroll ved nyregistrering er en formalkontroll, og vi forholder oss her til det formelle vilkaaret for opprettelse. Siden dette er en egen type sameie regulert i særlov, mener vi det ikke er grunnlag for å trekke paralleller av betydning til alminnelige tingsrettslige sameier.

Det vi ser som kan bidra til en løsning er kulepunkt to i e-posten: "Jordskiftesaken gjør at det er sikret nødvendig grunn og rettigheter til gjennomføring av tiltaket." Både felles eid grunn og felles rett til å bygge noe på annens grunn vil slik vi ser det falle inn under det som kan anses som tingsrettslig sameie. Dette vil altså kunne registreres, så lenge det kommer tilstrekkelig

frem av dokumentasjonen lagt ved meldingen at det er etablert felles eie eller felles rettigheter til bygging av vei over annens grunn.

Med hilsen

Brønnøysundregistrene - Enhetsregisteret

| | |
|------------------|--------------------|
| Arnt Kristiansen | Kjetil Glad Vangen |
| underdirektør | seniorjurist |

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Saksbehandler: Kjetil Glad Vangen