

Medlemmene i
Hafjelltoppen Velforening

Oslo 02.09.2025

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE - HAFJELLTOPPEN VELFORENING.

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Hafjelltoppen Velforening i Thon Conference i Universitetsgaten **26** i Oslo **mandag 22.09.25 kl. 19.00**. Det vil bli mulighet for å følge møtet på videolink, men ikke for deltakelse og stemmegivning. For å følge møtet, klikk på linken i oversendelsesmailen.

Registrering av fremmøtte og fullmakter vil skje i møtelokalet fra 18.30.

Følgende vil bli behandlet:

1. Konstituering av møtet.
 - 1.1 Valg av møteleder.
 - 1.2 Godkjenning av innkalling.
 - 1.3 Godkjenning av dagsorden.
 - 1.4 Valg av 2 personer til undertegning av protokoll sammen med møteleder.
2. Styrets årsrapport 01.07.2024 – 30.06.2025 (**vedlegg 1**).
3. Regnskap 01.07.2024 - 30.06.2025 (**vedlegg 2**).
4. Sakar til behandling.
 - 4.1 Hafjell 950 – forslag fra Gaiastova AS til minnelig løsning. Som vedlegg til saken følger:

Saksfremlegg fra styret	(vedlegg 3)
Brev fra Gaiastova AS datert 31.07.25	(vedlegg 4)
Notat med faglig vurdering fra Advokatfirmaet Mageli	(vedlegg 5)
Kommentar til forslag til minnelig løsning fra Anette Mellbye	(vedlegg 6)
Stevning til Jordskifteretten datert 28.03.25	(vedlegg 7)
Tilsvar fra Advokatfirmaet Mageli datert 05.06.25	(vedlegg 8)
Prosesskrift fra Advokatfirmaet Wiersholm datert 12.08.25	(vedlegg 9)
Prosesskrift fra Advokatfirmaet Mageli datert 27.08.25	(vedlegg 10)

Hafjelltoppen Velforening. Forretningsfører Langseth & Ramstad Eiendomsforvaltning AS

Postboks 2024 Ryen. 0615 OSLO

Telefon: 907 22 895

Internett: www.hafjelltoppen.no

Bankgiro: 2002.07.11176 Org.nr. 981 095 278

E-post: kra@lrforvaltning.no

- 4.2 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 01.07.2024–30.06.2025 (**vedlegg 11**)
- 5. Budsjett 01.07.2025 - 30.06.2026, vedtak om innkalling fra medlemmene (**vedlegg 12**).
- 6. Valg (**vedlegg 13**).
 - 6.1 Styreleder
 - 6.2 Styremedlemmer
 - 6.3 Valgkomité

Innkallingen med sakspapirer og fullmaktsskjema er lagt ut på Velforeningens hjemmeside **www.hafjelltoppen.no**.

Med vennlig hilsen
for Hafjelltoppen Velforening

Sverre K. Seeberg
(sign.)

FULLMAKT

Undertegnede

gir herved

eller

fullmakt til å møte og stemme for mitt medlemskap i ordinært årsmøte i

Hafjelltoppen Velforening

Mandag 22.09.25 i Oslo

Sted

Dato . .25

HAFJELLTOPPEN VELFORENING**STYRETS ÅRSRAPPORT 01.07.24 - 30.06.25****1. Medlemssituasjonen.**

Velforeningen har i perioden hatt 454 medlemskap.

2. Styret.

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:

Sverre K. Seeberg

For leilighetseierne:

Anders Elind

Jon Steen

For hytteeierne:

Anne Helene Reiten

Kari Trondsen

Jon Kummen

Geir Sand

For Gaiastova:

Anette Juel Knudtzon

Det har vært avholdt ordinært årsmøte og fire styremøter i perioden.

3. Forretningsførsel, regnskapsførsel og revisjon.

Som forretningsfører har fungert Langseth Services AS.

Som regnskapsfører har fungert ECIT Lillehammer AS.

Som revisor har fungert registrert PKF ReVisjon as.

4. Økonomi.

Regnskapet viser at kostnadene for ordinær drift i hovedsak er godt i samsvar med budsjett. Årets resultat, underskudd på kr. 248.290,- som foreslås inndekket fra Velforeningens egenkapital.

Velforeningens egenkapital er tilstrekkelig for en normal driftssituasjon. I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

5. Styrets arbeid.**5.1 Reguleringsmessige forhold**

Ny kommunedelplan for Øyer Sør ble førstegangsbehandlet i september 2022, har vært lagt ut på offentlig høring og var oppe til annen gangs behandling i kommunestyret 31.10.24. Behandlingen ga som resultat krav om betydelige endringer i de fleste plandokumenter. Styret har nå mottatt oppdaterte plandokumenter lagt ut på annen gangs høring med høringsfrist 08.09.25. Styret vil gjennomgå dokumentet grundig og vurdere eventuelle merknader.

Styret har fulgt opp årsmøtevedtak fra 2021 om reguleringsendring for økning av BYA til 204 kvm. Øyer Kommune har reist krav om samlet overvannsplan for Øyer Syd. Styret har for å tilfredsstille kommunens krav bestilt slik rapport fra Skred AS. Styret har mottatt rapporten i juni 2025 og har oversendt den til Øyer Kommune, som deretter har reist krav om at plankart og bestemmelser må oppdateres, og utføres med planfaglig kompetanse. Endring i planmaterialet fører videre til at søknad etter forenklet planprosess trenger å forelegges på nytt. Slik styret forstår det vil kommunen for å kunne godkjenne søknad om økt BYA, stille krav om betydelige tiltak for å forbedre overvannshåndteringen på Hafjelltoppen, herunder omfattende utskifting av stikkrenner. Styret har i skrivende stund ikke tatt stilling til hvordan saken skal følges opp videre.

5.2 Hafjell 950 - Lunnstadmyrvegen.

Forslag til detaljregulering for Hafjell 950 ble vedtatt i kommunestyret i Øyer 20.06.24.

Ordinært årsmøte 14.10.24 vedtok med stort flertall å fortsette motstanden mot Hafjell 950, herunder ved ikke å gi Gaiastova AS tillatelse til å utføre tiltak på eller omlegging av Lunnstadmyrvegen. Styret ble bemyndiget til å gå i forhandlinger med Gaiastova AS hvis det ville være grunnlag for det. Gaiastova AS har et par ganger uttrykt ønske om dialog, men har ikke vært villig til å forhandle om Velforeningens hovedkrav – en reduksjon av prosjektets omfang og byggehøyder. Styret har derfor ikke sett det som hensiktsmessig å gå i forhandlinger.

Gaiastova AS sendte forslag til detaljregulering for utbedring av Lunnstadmyrvegen til behandling i Øyer kommune høsten 2024. Forslaget var ute på offentlig høring med høringsfrist 05.05.25. Styret innga høringsuttalelse på vegne av Hafjelltoppen Velforening. Kommunestyret i Øyer vedtok detaljreguleringsplanen, PlanID 202404, den 12.06.25.

Gaiastova AS har parallelt med reguleringsprosessen sendt krav om jordskiftesak til Vestre Innlandet jordskifterett med begjæring om følgende tiltak:

- Arealbytte ifbm. flytting av Lunnstadmyrvegen til øst for utbyggingsområdet.
- Utvidelse og utbedring av Lunnstadmyrvegen som felles tiltak og/eller ekspropriasjon for å imøtekomme kommunens rekkefølgekrav i reguleringsvedtaket for Hafjell 950.

Styret har via Advokatfirmaet Mageli sendt merknader til stevningen innen angitt frist.

Som opplyst i ordinært årsmøte og angitt i budsjett for inneværende periode har styret sett seg nødt til å engasjere juridisk bistand for å ivareta velforeningens og styrets interesser i pågående prosess. Kostnader til juridisk bistand har blitt noe høyere enn budsjettet. Det presiseres i den forbindelse at nesten halvparten av kostnadene var påløpt før ordinært årsmøte 2024. Den juridiske bistanden omfatter følgende forhold:

- Ivareta styrets interesser etter å ha mottatt trusler om personlig økonomisk ansvar fra Gaiastovas advokat.
- Bistand ifbm. reguleringsprosess for Lunnstadmyrvegen og krav om jordskiftesak.
- Bistått styret med svar på juridiske spørsmål fra medlemmer.

Noen medlemmer har valgt å redusere innbetalinger av velavgift med den andel som gjelder juridisk bistand. Styret har gitt beskjed om at slik avkortning ikke vil bli tolerert, jfr. gyldig årsmøtevedtak, og utestående beløp vil bli inndrevet, om nødvendig rettslig

5.3 Trafikk/parkeringsforhold/skilting.

Trafikkavviklingen har etter styrets oppfatning i hovedsak fungert greit i perioden. Trafikkbelastningen på området rundt Gaiastova er fortsatt betydelig i pressperiodene. Velforeningen har derfor i samarbeid med Gaiastova engasjert trafikk- og parkeringskontroll i vinterferien og påsken.

5.4 Skiløyper og alpinanlegget.

Styret har ikke kommet videre med å finne løsning på problemer med kryssing mellom alpintraseen over kulverten i Nysetervegen og biltrafikk utenom kulverten til Vidsyn. Det er oppnådd enighet med Hafjell Kvittfjell Alpin om utvidelse av kulverten. Prosjektet lar seg fortsatt ikke realisere på grunn av uenighet med hytteeierne på nordsiden av kulverten.

Styret anser for øvrig at kvaliteten på skiløypekjøringen på Hafjelltoppen og tilliggende områder på Øyerfjellet har vært tilfredsstillende sist vinter, selv med til tider vanskelige snøforhold.

5.5 Snøbrøyting.

Brøyteavtale med Nermo Maskin AS har etter styrets oppfatning også sist vinter fungert godt. Styret har ikke mottatt klager fra medlemmene. Mange medlemmer har installert brøyte-appen hvor man kan informere Nermo om når man skal være på hytta og når parkeringsplasser må være brøytet. Styret anbefaler samtlige medlemmer å registrere seg, da dette vil gi en mer effektiv utnyttelse av den brøytekapasiteten vi betaler for.

Løpende treårsavtale skal reforhandles før kommende vinter. Nermo Maskin har varslet økte priser som følge av betydelig kostnadsøkning for personell og drivstoff. Styret tar sikte på å komme til enighet om ny avtale med Nermo Maskin.

5.6 Vedlikehold av veier og friområder

Veiene fremstår i hovedsak i god stand. Det er spesielt i teleløsningen betydelig vedlikeholdsbehov, spesielt for Lunnstadmyrvegen. Stikkveier vedlikeholdes etter behov.

Styret gjennomførte også sist høst bortkjøring av kvist og kvast fra hyttetomter, hvor medlemmene deponerte i hauger på biloppstillingsplass for felles bortkjøring. Styret tar sikte på å videreføre ordningen videre fremover.

Styret har fulgt opp Eidsiva Bredbånd og tilbakeføring av anleggsområder etter fremføring av fibernett sist sommer og anser at områdene er tilbakelevert som forutsatt.

5.7 Felling/tynning av trær på friområder

Styret har i liten grad utført felling av trær på friområder i egen regi denne perioden.

Medlemmer som ønsker felling av trær på friområder bes fortsatt innhente tillatelse på forhånd. Ta kontakt med styret/ forretningsfører. Styret vil varsle om at velforeningen ikke vil bekoste felling av trær på friområder før medlemmer som ønsker felling, selv besørger felling på egne tomter. Felling av enkelttrær eller mindre klynger med trær på friområder etter søknad fra medlemmer, må utføres og bekostes av søkerne.

5.8 Renovasjon

Styret oppfatter at renovasjonsordningen på Hafjelltoppen fortsatt fungerer godt.

5.9 Hjemmeside/mailregister

Styret arbeider med å holde hjemmesiden løpende oppdatert samt benytte den mer aktivt til informasjon. Styret arbeider videre med å få en komplett adresseliste med mailadresser over foreningens medlemmer. Registrering av mailadresser gjøres ved å sende mail til foreningens forretningsfører på kra@langsethservices.no eller til regnskapsfører på lillehammer@ecit.no . Husk også å melde fra ved endring av mailadresse.

Medlemmer som ikke er registrert med mailadresse, vil ikke motta informasjon fra velforeningen bortsett fra faktura for medlemsavgift og det som er lagt ut på hjemmesiden.

6. Generelt.

Velforeningen har ingen ansatte. Det er innarbeidet en ordning om at styret skal bestå av medlemmer fra de ulike deler av feltet, fra både hytter, leilighet og Gaiastova og av begge kjønn. Styret har siste periode bestått av tre kvinner og fem menn. Representantene fordeler seg på forskjellige deler av hytteområdet og Gaiastova.

Velforeningens drift forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

Etter styrets oppfatning har driften i perioden fungert tilfredsstillende og tilbakemeldinger fra medlemmene har i hovedsak vært positive.

Oslo 21.08.2025

Anne Helene Reiten

Sverre K. Seeberg
Styreleder

Kari Trondsen

Anette Juel Knutdtzon

Anders Elind

Jon Kummen

Geir Sand

Jon Steen

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

Resultatregnskap 01.07.2024 - 30.06.2025							
				REGNSKAP	BUDSJETT	REGNSKAP	
				2024/2025	2024/2025	2023/2024	
Inntekter							
Innkalt fra medlemmene				kr 2 814 800	kr 2 821 000	kr 2 275 000	
Gebyr akseltrykksbegrensning				kr 80 000			
Andre inntekter				kr 20 695	kr 15 000	kr 30 381	
Sum inntekter				kr 2 915 495	kr 2 836 000	kr 2 305 381	
Driftskostnader							
Strøm				kr 3 288	kr 5 000	kr 3 429	
Snøbrøyting				kr 1 019 788	kr 900 000	kr 863 576	
Løypekjøring				kr 635 600	kr 637 000	kr 601 550	
Vedlikehold vei/friarealer				kr 267 558	kr 300 000	kr 301 011	
Trefelling friarealer				kr 17 500	kr 50 000	kr 20 500	
Vaktmester/fjerning av kvist				kr 30 632	kr 50 000	kr 30 506	
Skilt/tavler m.v.						kr 6 690	
Forretningsførsel/regnskapsførsel				kr 288 876	kr 278 000	kr 269 919	
Styrehonorar				kr 40 000	kr 45 000	kr 45 000	
Honorar advokat				kr 636 097	kr 500 000	kr 201 606	
Honorar revisor				kr 18 375	kr 20 000	kr 17 500	
Honorar teknisk				kr 137 150			
Trafikkontroll				kr 18 143			
Sosialt arrangement					kr 40 000		
Datakostnader				kr 15 947	kr 13 000	kr 30 143	
Forsikringspremie				kr 6 869	kr 2 000	kr 2 035	
Kostnader årsmøte				kr 47 314	kr 5 000	kr 49 106	
Div. kostnader				kr 24 364	kr 10 000	kr 11 201	
Sum driftskostnader				kr 3 207 501	kr 2 855 000	kr 2 453 772	
Driftsresultat				kr -292 006	kr -19 000	kr -148 391	
Finanskostnader/inntekter							
Renteinntekter				kr 46 656	kr 40 000	kr 30 986	
Bankgebyrer/morarenter				kr 2 940	kr 3 000	kr 3 005	
Netto finansinntekter				kr 43 716	kr 37 000	kr 27 981	
Periodens resultat				kr -248 290	kr 18 000	kr -120 410	
Disponering av resultat							
Til egenkapital				kr -248 290	kr 18 000	kr -120 410	
Sum disponert				kr -248 290	kr 18 000	kr -120 410	

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

Balanse pr. 30.06.2025					
			30.06.2025		30.06.2024
Eiendeler					
Anleggsmidler					
Andelskapital Øyer Turskiløyper BA			kr 10 000		kr 10 000
Sum anleggsmidler			kr 10 000		kr 10 000
Omløpsmidler					
Fordringer på medlemmer			kr 63 740		kr 5 000
Opptjente renter			kr 25 473		kr 17 594
Bankinnskudd			kr 1 096 457		kr 1 412 197
Sum omløpsmidler			kr 1 185 670		kr 1 434 791
Sum eiendeler			kr 1 195 670		kr 1 444 791
Gjeld og egenkapital					
Egenkapital					
Fri egenkapital			kr 1 024 550		kr 1 272 840
Sum egenkapital			kr 1 024 550		kr 1 272 840
Kortsiktig gjeld					
Leverandørgjeld			kr 131 021		kr 127 152
Annen kortsiktig gjeld			kr 40 099		kr 44 799
Sum kortsiktig gjeld			kr 171 120		kr 171 951
Sum gjeld og egenkapital			kr 1 195 670		kr 1 444 791

Oslo 21.08.25

Anne Helene Reiten

Sverre K. Seeberg
Styreleder

Kari Trondsen

Geir Sand

Anders Elind

Jon Kummen

Annete Juel Knudtzon

Jon Steen



PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisor nr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i
Hafjelltoppen Velforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2024-2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hafjelltoppen Velforening som viser et underskudd på kr 248 290. Årsregnskapet består av balanse per 30. juni 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av velforeningens finansielle stilling per 30. juni 2025, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av foreningen slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett for 2024/2025, samt budsjett for 2025/2026. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til velforeningens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

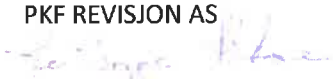
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 21. august 2025

PKF REVISJON AS



Jo-Inge Knutsen

statsautorisert revisor

HAFJELLTOPPEN VELFORENING - ORDINÆRT ÅRSMØTE 22.09.25

Sak 4.1 - Hafjell 950 – forslag fra Gaiastova AS til minnelig løsning.

Saksfremlegg og innstilling fra styret.

Styret viser til

- Innsendt forslag til minnelig løsning fra Hafjelltoppen 950 – Gaiastova AS - som er et forslag til behandling på årsmøte.
- Kommentar fra medlem Anette Mellbye
- Advokat Magelis vurdering av Gaiastovas AS forslag til løsning

Styret har lojalt fulgt opp vedtakene fra årsmøte 2024 hvor et stort flertall gikk imot så vel utbedring av Lunnstadmyrvegen som å gi tillatelse til å benytte Velforeningen vei som byggegrunn for å realisere prosjekt Hafjell 950.

Styret har ved flere anledning gitt uttrykk for at dersom Gaiastova AS var villig til å diskutere en reduksjon av prosjektet både i høyde og omfang er vi klare til å diskutere en løsning. Så langt har forslagene vært de samme som fjorårets årsmøte gikk imot.

Øyer kommune har nå vedtatt reguleringsplan for Hafjell 950 og for utbedring av Lunnstadmyrveien, som to separate reguleringsplaner.

Gaiastova AS varslet 27. februar i år at de ville begjære sak for jordskifteretten for å gjennomføre tiltakene. Begjæringen ble satt fram 28. mars i år.

Velforeningen har engasjert advokat Steinar Mageli for å ivareta Velforeningens interesser i saken.

Etter at Velforeningen innga merknader til begjæringen, har Gaiastova sendt brev til Velforeningen hvor selskapet ber om at foreningen aksepterer gjennomføring av de tiltakene som er bragt inn for jordskifteretten, uten at Gaiastova skal yte noen form for motytelse eller kompensasjon.

Styrets innstilling til Gaiastova AS sitt forslag:

Styret vil anbefale medlemmene at man sier nei til forespørselen fra Gaiastova

Styrets begrunnelse for hvorfor man ikke anbefaler forslaget:

Bakgrunn

For å få til utbygging i henhold til Hafjell 950 må Gaiastova AS få til følgende:

- Arealbytte: Ta over dagens veiareal (Lunnstadmyrvegen) som går igjennom deres eiendom og bytte dette med et annet areal som da skal bli ny vei
- Lunnstadmyrvegen : Oppgradere veien i henhold til vedtatt reguleringsplan.

Begge deler er en forutsetning for å realisere prosjekt Hafjell 950.

Arealbytte

- Gaiastova AS mener man skal bytte likt mot likt da begge areal bare kan brukes til veigrunn
- Vår advokat mener dette er feil fordi:
 1. Dagens veiareal er i den nye reguleringsplanen satt av til utbygging og er dermed vesentlig mer verdt enn vanlig veigrunn. I tillegg er det arealet som Gaiastova ønsker at Velforeningen skal gi fra seg, nesten dobbelt så stor som det arealet Gaiastova tilbyr Velforeningen å overta.
 2. Et slikt bytte vil innebære at Velforeningen gir fra seg store verdier som ikke kompenseres gjennom det arealet som foreningen tilbys i bytte.
 3. Jordskifteloven tillater ikke at det gjennomføres jordskifte på et slik grunnlag.

Utbedring av Lunnstadmyrveien

- Gaiastova AS anslår kostnaden til kr. 25 -30 mill. og antyder at dette vil kunne bety en kostnad på kr. 50 – 70 000 pr. hytteeier
- Vår advokat mener dette er feil:
 1. Utbedring av veien er nødvendig for utbygging av Hafjelltoppen, og derfor først og fremst i Gaiastovas AS interesse – uten vei, ingen utbygging.
 2. Velforeningens årsmøte i 2018 gikk imot å utbedre veien. Man vil beholde en liten fjellvei.
 3. Loven gir ikke grunnlag for å skyve disse kostnadene over på Velforeningen
 4. Uansett må Gaiastova betale erstatning til Velforeningen dersom det blir nødvendig med ekspropriasjon eller en annen løsning innenfor jordskiftelovens rammer

Tilbudet fra Gaiastova AS

- Gaiastova kaller dette et tilbud, men det eneste de lover er å dekke foreningens advokatutgifter til jordskiftesaken. Dette er utgifter – helt eller delvis - som Gaiastova uansett vil måtte dekke
- En utvidelse av Lunnstadmyrveien er kostnader som Gaiastova selv vil måtte dekke ettersom en utbedring er en forutsetning for utbygging av Hafjelltoppen.
- Et arealbytte som Gaiastova har bedt om i brevet, vil med selskapets opplegg bety at Velforeningen gir fra seg store verdier – uten å få noe igjen.

Hafjelltoppen Velforening
v/styrets leder Sverre Seeberg

Oslo, 31. juli, .2025

Jordskiftesak vedrørende Hafjelltoppen 950 – Forslag til minnelig løsning

Vi viser til pågående jordskiftesak for Vestre Innlandet jordskifterett mellom Gaiastova og Hafjelltoppen Velforening (Velforeningen), hvor Gaiastova har bedt jordskifteretten om å ta stilling til gjennomføringen av to tiltak:

- (a) Del av Lunnstadmyrvegen som i dag går mellom Gaiastova og parkeringsplassen, flyttes til østsiden av Gaiastovas eiendom mot Lunnstadmyra.
- (b) Del av Lunnstadmyrvegen fra Hundersætervegen til Gaiastova utbedres til tilfredsstillende standard i tråd med kravene i reguleringsplan for Lunnstadmyrvegen.

Slik vi ser det, vil det kun være et spørsmål om tid før de nødvendige tillatelser er på plass og tiltakene blir gjennomført. Begge tiltak er i samsvar med godkjent reguleringsplan. Øyer kommune har vedtatt reguleringsplanen for prosjektet Hafjell950 den 20. juni 2024, og utbedring av adkomstveien Lunnstadmyrvegen den 12. juni 2025. Reguleringsplanene legger til rette for utvikling av Hafjelltoppen, og det er politisk ønske om gjennomføring av planene.

Gaiastova har tidligere forsøkt å komme i dialog med Velforeningen om en minnelig løsning knyttet til tiltakene, men styret i Velforeningen har ikke vist vilje til dialog eller ønsket å diskutere mulige løsninger. Gaiastova så seg derfor nødt til bringe saken inn for jordskifteretten den 28. mars 2025. Velforeningens medlemmer har etter det vi er kjent med ikke fått oversendt kravet om jordskifte, og kravet er derfor vedlagt dette brevet (uten vedlegg). Vi er overrasket over at kravet ikke er fremlagt for Velforeningens medlemmer på et tidligere tidspunkt, og stiller spørsmål ved hva som kan være begrunnelsen for dette. Det må antas at Velforeningens medlemmer har en interesse i å kunne vurdere hvorvidt det er hensiktsmessig å gjennomføre en jordskiftesak eller å forsøke å inngå en avtale.

Når det særlig gjelder flyttingen av Lunnstadmyrvegen, så er jordskifteretten bedt om å gjennomføre dette som et arealbytte. Velforeningens eiendom byttes da mot en del av Gaiastovas eiendom. Selv om man da teoretisk etter siste vedtatte regulering bytter utbyggingsareal mot veiareal, er ikke dette til hinder for arealbytte. Sammenlikningen av verdier skjer basert på påregnelig utnyttelse. Velforeningen har ikke noen mulighet til å endre utnyttelsen av veiarealet forbi Gaiastova. Dermed er påregnelig utnyttelse i forbindelse med arealbyttet for begge arealer veiformål. Partene bytter da "likt mot likt", og det ytes som utgangspunkt ikke vederlag den ene eller andre veien.

Jordskiftesaken vil videre ha stor økonomisk betydning for partene. Veien har et betydelig utbedringsbehov ettersom den ikke tilfredsstillende de krav til sikkerhet som følger av dagens trafikkbilde, og kravene vedtatt i reguleringsplanen 12. juni 2025. De samlede kostnadene for utbedring av Lunnstadmyrvegen er antatt å utgjøre 25-30 millioner, og jordskifteretten skal avgjøre hvordan disse

skal fordeles mellom Velforeningen og Gaiastova. Hvis retten pålegger Velforeningen å utbedre Lunnstadmyrvegen som felles tiltak, og fordeler kostnaden med utgangspunkt i medlemskap, vil dette utgjøre en kostnad på NOK 56 000 – 71 000 per medlemskap.

En prosess for jordskifteretten vil være svært ressurs- og tidkrevende for begge parter. Partene vil være ansvarlig for egne advokatkostnader, da sakskostnader i forbindelse med jordskifte som hovedregel dekkes av den enkelte part. Etter Gaiastovas syn vil begge parter derfor være tjent med å løse saken i minnelighet. Man vil da kunne unngå ytterligere kostnader, finne en totalløsning som ivaretar begge parter interesser, og raskere få på plass en sikker vei som alle brukerne vil ha nytte av. Som et siste forsøk på minnelig løsning i saken tilbyr derfor Gaiastova følgende:

- (i) Gaiastova dekker alle kostnader knyttet til flytting og utbedring av Lunnstadmyrvegen som beskrevet i reguleringsplan for Hafjell950 og reguleringsplan for Lunnstadmyrvegen.
- (ii) Flytting av deler av Lunnstadmyrvegen forutsettes gjennomført som et makeskifte. Gaiastova dekker alle kostnader knyttet til tinglysning av makeskiftet, herunder dokumentavgift. Velforeningen plikter å medvirke til gjennomføring av makeskiftet, herunder signatur på skjøter og andre dokumenter nødvendig for gjennomføring.
- (iii) Saken for jordskifteretten anses løst i minnelighet, og Velforeningen fremsetter ingen ytterligere innsigelser mot gjennomføring av de nevnte tiltakene, herunder klage på reguleringsplan for Lunnstadmyrvegen vedtatt 12. juni 2025 og krav om ytterligere innpåkjøp i veien.
- (iv) Gaiastova dekker Velforeningens hittil påløpte kostnader til juridisk bistand i forbindelse med jordskiftesaken.

Tilbudet forutsetter at velforeningen gir Gaiastova tillatelse til gjennomføring av tiltakene som beskrevet (a) og (b) ovenfor. Mindre justeringer av tiltakene, som f.eks. en justering av traseen for optimal kurvatur, skal ikke gjøre at en eventuell enighet bortfaller.

Det er planlagt årsmøte i Velforeningen 22. september 2025. Vi forutsetter at styret i Velforeningen fremlegger tilbudet for Velforeningens medlemmer ved årsmøtet, og ber for øvrig om tilbakemelding på forlikstilbudet innen 24. september 2025.

Med vennlig hilsen

Anette Juel Knudtzon

ADVOKATFIRMAET

MAGELI

Til: Hafjelltoppen Velforening v/styrets leder
Fra: Advokatfirmaet Mageli DA v/advokat (H) Steinar Mageli
Dato: 01.09.2025
Emne: Vurdering av Gaiastova AS' forslag av 31. juli 2025

1 Innledning

Gaiastova AS har 31. juli i år sendt brev til Velforeningens styre med bakgrunn i saken som Gaiastova har bragt inn for jordskifteretten på Lillehammer. Den saken gjelder følgende forhold:

1. **Arealbytte:** I henhold til reguleringsplanen for Hafjell 950 (vedtatt 20. juni 2024) er den delen av dagens veitrasé av Lunnstadmyrvegen, som deler eiendommen gnr. 155 bnr. 194, regulert til utbygging. Veien skal etter den nye planen legges om slik at den skal gå langs den østlige delen av eiendommen. Gaiastova krever overtagelse av det framtidige utbyggingsarealet mot at Velforeningen får overta det arealet som i den nye planen er avsatt til veiformål.
2. **Utbedring av Lunnstadmyrvegen:** Kommunen vedtok 12. juni i år reguleringsplan for Lunnstadmyrvegen. Planen åpner for utbedring av veien med anleggelse av gang- og sykkelsti. Gaiastovas krav går ut på at Gaiastova skal stå for utbedringen av veien mot at Velforeningens medlemmer belastes kostnadene for arbeidet..

For at Velforeningens medlemmer skal kunne ta stilling til brevets innhold, skal det sis en kortfattet vurdering av de kravene som er satt fram for jordskifteretten.

Som en innledende konklusjon skal påpekes:

- At Velforeningens medlemmer skal bli ansvarlig for kostnader for utbedring av Lunnstadmyrveien, framstår som svært lite sannsynlig. Gaiastova **må sørge** for en utbedring av veien for at utbygging på Hafjelltoppen kan finne sted
- Gaiastovas «tilbud» går ut på at Velforeningens medlemmer skal gi fra seg verdier uten noen form for kompensasjon (erstatning)
- Vi tilrår derfor Velforeningen å si nei til «tilbudet».

2 Arealbytte (Hafjell 950)

Gaiastova har bedt jordskifteretten gjennomføre at arealbytte etter jordskifteloven. For å kunne foreta utbygging på Hafjelltoppen, må Gaiastova få hånd om det veiarealet som i dag eies av Velforeningen, men som i reguleringsplanen Hafjell 950 er avsatt til utbyggingsformål. Forutsetningen for et arealbytte er at verdiene av arealene balanserer. Arealene som byttes må i utgangspunktet ha samme verdi.

Gaiastova hevder at både det arealet som Velforeningen skal avgi og det arealet som skal mottas, har samme verdi. Det er ikke riktig. Ifølge reguleringsplanen er dagens veiareal avsatt til utbyggingsformål og har derfor høyere verdi enn det framtidige veiarealet som Velforeningen skal motta. Det vil dreie seg om en betydelig verdiforskjell mellom de to arealene som Gaiastova mener skal inngå i en bytteprosess¹. Jordskifteloven åpner i begrenset grad for kontantoppgjør for å jevne ut slike verdiforskjeller.²

I tillegg er det forskjeller i arealenes størrelse. Det arealet Gaiastova ber om å få overta er større enn det arealet Velforeningen tilbys. Velforeningen er bedt om å gi fra seg et areal som er nesten dobbelt så stort som det Velforeningen tilbys fra Gaiastova. Det dreier seg om arealer som har ulik størrelse og som dermed bidrar til å understreke at det arealet som Gaiastova ønsker seg har høyere verdi enn det arealet Velforeningen er tilbudt.

Arealenes verdiforskjell innebærer at vilkårene for arealbytte ikke er oppfylt.³

3 Utbedring av Lunnstadmyrvegen

Gaiastova har vært uklar om grunnlaget for utbedring av Lunnstadmyrvegen, noe som har ført til at jordskifteretten har bedt selskapet om en nærmere avklaring.⁴

Selskapet har anslått utbedringskostnadene til 25–30 millioner kroner, og antyder at dette kan utgjøre 56 000–71 000 kroner pr. medlemskap i Velforeningen. Dette framstår som et forsøk på å presse Velforeningens medlemmer til å akseptere en utbygging i regi av Gaiastova.

Det vil ikke kunne skje en utbygging på Hafjelltoppen (*Haffell 950*) uten utbedring av Lunnstadmyrvegen. Utbedring av veien er en forutsetning for at Gaiastova skal kunne realisere utbyggingsplanene. For å bruke en enkel formulering: Uten utbedring, ingen utbygging.

Det er derfor svært lite sannsynlig at jordskifteretten skal kunne pålegge Velforeningens medlemmer å skulle dekke kostnadene for utbedring av en vei som må på plass for at Gaiastova skal kunne realisere sine utbyggingsplaner.⁵ Den nytten Velforeningens medlemmer vil ha av en utbedring, er svært begrenset sammenlignet med hva en veiutbedring betyr for Gaiastovas utbyggingsplaner.

4 Velforeningens stilling til Gaiastovas brev

Brevet av 31. juli i år fra Gaiastova innebærer ikke noe reelt tilbud utover at Gaiastova ber Velforeningen godta arealbytte og utbedring av Lunnstadmyrvegen, slik kravene er fremsatt i kravsbegjæringen til jordskifteretten. Motytelsen fra Gaiastova er kun dekning av Velforeningens juridiske kostnader i saken. Utgiftene til utbedring av Lunnstadmyrvegen (kr 25–30 millioner) måtte Gaiastova uansett selv ha dekket slik saken nå står. Likevel fremstilles dette som et tilbud i selskapets brev.

¹ Jskl § 3-4

² Jskl § 3-20

³ Jskl §§ 3-2, 3-3 og 3-18

⁴ Vegl § 53 og jskl § 3-9

⁵ Jskl §§ 3-27 og 3-28

Det kan virke som om Gaiastova har valgt en framgangsmåte i et forsøk på å slippe å skulle yte erstatning/kompensasjon for de verdier som selskapet gjennom brevet har bedt Velforeningens medlemmer om å gi fra seg.

Som det framgår av det som er påpekt ovenfor, er det vårt råd at det såkalte tilbudet avslås.

Årsmøtets holdning har tidligere vært at utbyggingsprosjektet på Hafjelltoppen bør reduseres i omfang før det vil kunne være aktuelt med et forlik. Dette bør fastholdes og vil kunne gi grunnlag for samtaler med Gaiastova.

Til: Medlemmene i Hafjelltoppen Velforening
Fra: Anette Mellbye med fullmakt fra 16 medlemmer foreløpig

1. September 2025

KOMMENTAR TIL FORSLAG TIL MINNELIG LØSNING I JORDSKIFTESAKEN

1. KONKLUSJON

Basert på gjennomgangen i punkt 2 og 3 under er det vår vurdering at det mest sannsynlige utfallet av Jordskiftesaken at Gaiastova får medhold i sin påstand og at kostnadene fordeles mellom Velforeningens medlemmer og Gaiastova. Risikoen er at hvert medlem av velforeningen kan bli ansvarlig for kostnader i størrelsesorden NOK 56 000 til 71 000.

Vi anser det best mulige utfallet av Jordskiftesaken for Velforenings medlemmer å være det samme som forslaget til forlik som nå er fremsatt. Mest sannsynlig vil Velforeningen måtte dekke egne juridiske kostnader for Jordskifteretten.

Styret synes ikke å være villig til å forhandle med Gaiastova. Vi mener det burde være mulig å få et forlik der Gaiastova AS også påtar seg kostnadene til vedlikehold og snømåking av Lunnstadmyrveien etter utbedringen. Det ville medført reduserte utgifter til vei for velforeningens medlemmer over tid. Det ville også medført at det er formålstjenlig å utbedre veien med en bedre kvalitet enn dagens vei.

Å gjennomføre saken i Jordskifteretten vil medføre en utsettelse og høyere kostnader til advokater på begge sider samt mer konflikt mellom medlemmene i Velforeningen.

Vi oppfordrer medlemmene i Velforeningen til å stemme for forliket på årsmøtet 22 september 2025 ved å delta på møtet eller gi fullmakt som presiserer dette.

2. BAKGRUNN

Øyer kommune har vedtatt:

- reguleringsplanen for prosjektet Hafjell950 den 20. juni 2024
- utbedring av adkomstveien Lunnstadmyrveien den 12. juni 2025

Slik vi vurderer det har Hafjelltoppen Velforening ikke blitt hørt i sine innspill til Øyer Kommune og det er kun et tidsspørsmål før Gaiastova AS kan starte arbeidet med både vei og utbygning slik Øyer Kommune har gitt tiltalelse til.

Hafjelltoppen Velforening har, iht vedtektene, 435 medlemskap hvorav 288 er hytte eiere, 10 medlemskap fra Gaiastova AS (direkte via service senteret) og 137 leilighetsseksjoner. Hvert medlemskap gir 1 stemme. Gaiastova AS har p.t. 29 stemmer i Hafjelltoppen Velforening. Hotellet og leilighetene som vil bli bygget vil til sammen ha mange medlemmer etter utbyggingen av Fakkkelbyen. Innehavere av eiendommer har via sitt eierskap både rett og plikt til å være medlem av Velforeningen.

Vi har blitt informert om at styret i Velforeningen ikke ønsker å inngå et forlik eller forhandle med Gaiastova om et forlik.

Jeg har ikke fått tilgang på den rettslige vurderingen styret i Velforeningen har fått utarbeidet. Jeg vil komme med ytterligere kommentarer på årsmøtet den 22. september 2025.

3. KORT OM VEGLOVEN

Jeg har konsultert advokat Kjersti Cecilie Jensen på et overordnet nivå om problemstillingen. Hun arbeider med rettslige problemstillinger knyttet til veier.

Det mest sannsynlige utfallet av en sak i Jordskifteretten vil gi Gaiastova medhold og at kostnadene fordeles mellom partene.

3.1 Praksis i Lillehammer Jordskifterett

Det vises til avgjørelse i Jordskifteretten avdeling Lillehammer av 24.09.2024 («Avgjørelsen») som har mange likhetspunkter med jordskifteretten i vår sak.

Det følger av veglovens § 53 at det kan gis rett til å bruke «veg som alt ligg der» dersom det er «klårt at inngrep vil vere meir til gagn enn skade».

I Avgjørelsen legges det vekt på at «reguleringsplanen er av ny dato» og at «planen gir uttrykk for ønsket arealbruk i kommunene» og at disse forholdene «skal veie tungt i interesseavveiningen».

Konklusjonen i Avgjørelsen var at utbyggeren fikk rett til å bruke og utbedre veien iht sin påstand slik at det nye feltet fikk adkomst via eksisterende vei.

3.2 Fordeling av kostnader

Det er ikke tvil om at Lunnstadmyrvegen har behov for oppgradering. Oppgradering til dagens standard er det medlemmene av Hafjelltoppen Velforening som mest sannsynlig vil måtte ta kostnadene med. dette følger av veglovens § 54 " (i)*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. Det blir med dette ikkje gjort endring i rettar som måtte vere vunne, eller i føreseigner som ellers måtte vere gitt for vedlikehaldet av vegen....* (ii) Det som i første ledd er fastsatt om vedlikehaldet av vegen, skal på same vilkår gjelde også for utbetring av privat veg».

Dette innebærer at Hafjelltoppen Velforenings medlemmer kan bli ansvarlige for utbedring av veien.

Jordskifteretten fordeler kostnadene til utbedring slik at det som anses å være vedlikehold blir pålagt Hafjelltoppen Velforenings medlemmer og utbedringen iht vedtaket av 12. juni 2025 blir pålagt Gaiastova.

Veien er imidlertid i en slik stand nå at vedlikeholdet kan innebære en betydelig sum for hver av medlemmene i Hafjelltoppen Velforening. Det er estimert at dette kan beløpe seg til NOK 56 000 til 71 000 per medlem.

Hovedregelen er at jordskiftekostnadene fordeles etter nytte, jf. jordskifteloven § 7-6. I saker etter jordskifteloven kapittel 3 og 4 vil partene som en konsekvens av dette måtte bærer egne kostnader til juridisk og teknisk bistand, jf. også jordskifteloven § 7-8. Dette er også påstanden i kravet om sak for Vestre Innlandet jordskifterett.

Slik vi vurderer saken etter å ha konsultert en advokat som arbeider med slike saker er at det i beste fall for medlemmene av Hafjelltoppen Velforening blir slik at Jordskifteretten komme til samme resultat som forliket. Det eneste som oppnås ved å gjennomføre saken i Jordskifteretten er en utsettelse og høyere kostnader til advokater på begge sider og mer konflikt mellom medlemmene i Velforeningen.

4. FORDELER MED ET FORLIK

En fortsettelse av jordskiftesaken vil potensielt kunne påføre medlemmene betydelige utgifter. Et forlik nå vil gi forutsigbarhet på utgifter og hvem som har ansvar for forbedring av veien.

Velforeningens styre kan, om det inngås forlik, fokusere på saker som i alle medlemmenes interesser; tur løyper til fots, ski og sykkel samt å motarbeide at det gis tillatelse til bygging av leiligheter under Vidsyn.

Krav om sak for Vestre Innlandet jordskifterett avd. Lillehammer

Oslo, 28. mars 2025

Part 1:	Gaiastova AS v/ Anette Juel Knudtzon Vitaminveien 1 A 0485 Oslo
Prosessfullmektig for Part 1:	Advokat Ronny Lund Advokatfirmaet Wiersholm AS Postboks 1400 Vika 0115 Oslo
Part 2:	Hafjelltoppen Velforening v/ styreleder Sverre K. Seeberg Postboks 2024 Ryen 0615 Oslo
Prosessfullmektig for Part 2:	Advokat Steinar Mageli Advokatfirmaet Mageli DA Brygga 20 2317 Hamar

Saken gjelder: Jordskifte for endring av eiendoms- og bruksrettsforhold ved justering av eiendomsgrenser og flytting av del av privat vei etter reglene i jordskifteloven § 3-4, felles tiltak etter jordskifteloven § 3-9, og/eller skjønn for utbedring av privat vei etter veglova, jf. jordskiftelova § 5-3 bokstav f.

1. INNLEDNING

Gaiastova AS ("**Gaiastova**") utvikler en høyfjellsdestinasjon på eiendommene gnr. 155 bnr. 194, 319, og 320 i Øyer kommune (samlet omtales området som "**Hafjell 950**"). Hafjell 950 skal bli en helårsdestinasjon, slik at området blir et knutepunkt med bl.a. hotell, fritidsleiligheter, spisesteder, aktivitetstilbud, butikker og parkeringsanlegg under bakken.

Eksisterende bygningsmasse på Hafjell 950 ble opprinnelig bygget i forbindelse med OL i 1994. I ettertid har man forsøkt å utnytte eiendommen og bygningsmassen på best mulig måte. Tiden har imidlertid løpt fra Gaiastova-anlegget slik det er i dag, og det er nødvendig med en større endring for å imøtekomme dagens og fremtidige behov. Gaiastova har på denne bakgrunn utviklet et prosjekt, kalt Fakkkelbyen/Hafjell950, som både kommunale og statlige myndigheter har gitt sin støtte til. Dette har ført til en endelig reguleringsplan (planid. 102D), vedtatt av Øyer kommune 20. juni 2024 ("**Reguleringsplan Hafjell950**"). (Reguleringsplanen, og endringsbehov som følge av denne, omtales nærmere i punkt 2.1.)

I Reguleringsplan Hafjell950 har kommunen stilt krav om utbedring av adkomsten til planområdet via Lunnstadmyrvegen. Utbedringen forutsetter utvidelse av veiarealet, herunder opparbeidelse av trafikksikre løsninger for myke trafikanter. Flere alternative adkomstløsninger ble vurdert i forbindelse med planarbeidet, herunder adkomst via regulert vei over Lunnstadmyra, men det var adkomsten via Lunnstadmyrvegen som ble ansett som det beste alternativet av både uavhengige fagpersoner og offentlige myndigheter. Gaiastova har på denne bakgrunn utarbeidet og sendt inn forslag til reguleringsplan for den nødvendige oppgraderingen av Lunnstadmyrvegen, som nå er til behandling i kommunen ("**Reguleringsplanforslag Lunnstadmyrvegen**"). Planen forventes vedtatt før sommeren 2025. (Kravene til utbedring av Lunnstadmyrvegen omtales nærmere i punkt 2.2.)

Lunnstadmyrvegen ligger på gnr. 155 bnr. 265 i Øyer kommune ("**Bnr. 265**"), som eies av Hafjelltoppen Velforening ("**Velforeningen**"). Velforeningen ble opprettet i 1994 av hytte- og seksjonseiere i Hafjelltoppen Hyttegrenn. Velforeningens formål er bl.a. å ivareta felles interesser for eierne i områdets fellesarealer, fellesanlegg og omkringliggende områder. Medlemskapet i Velforeningen er pliktig for innehaverne av de enkelte eiendommene. Velforeningen har ansvar for forvaltning av områdets veier, jf. vedtektene punkt 13 (se bilag 7), og er dermed også et veilag for områdets felles adkomstveier jf. veglova § 55 første ledd. Gaiastova er som eier av Hafjell 950 medlem av Velforeningen med 29 andeler. Gaiastova har dermed rett til å benytte Lunnstadmyrvegen som adkomst, og er del av veilaget. (Velforeningens etablering, formål og overtakelsen av Bnr. 265 omtales nærmere i punkt 2.3).

Hvis Gaiastova skal kunne gjennomføre utviklingen av Hafjell 950 i samsvar med Reguleringsplan Hafjell950, er følgende tiltak som berører Velforeningen nødvendige:

- (i) **Arealbytte:** Overføring av eiendomsrett til den del av Lunnstadmyrveien som omfattes av Reguleringsplan Hafjell950 fra Velforeningen til Gaiastova, mot at Lunnstadmyrvegen flyttes langs utbyggingsområdet i øst, på det som i dag er gnr. 155 bnr. 194, og Velforeningen blir eier av det fremtidige veiarealet.
- (ii) **Utbedring:** Utbedring av Lunnstadmyrvegen fra Hundersætervegen og frem til planområdet etter Reguleringsplan Hafjell950, i samsvar med foreslått reguleringsplan.

Velforeningen har avvist Gaiastovas invitasjon til dialog om en avtalt løsning.

Bnr. 265 ble i sin tid overskjøttet til Velforeningen for å benyttes som adkomstvei for medlemmene, og det er forbud mot å disponere over veiarealet på annen måte. Velforeningens hovedoppgave når det gjelder veiarealet er dermed å sørge for at medlemmene har en vei som tilfredsstiller de krav som til enhver tid må stilles til funksjonalitet og sikkerhet.

Velforeningen har vært klar over behovet for utbedring av Lunnstadmyrvegen i en årrekke, og det har jevnlig vært initiativ fra styret og enkeltmedlemmer for å få vedtatt dette. Veien er i dag ikke tilstrekkelig trafikk sikker – særlig for gående og syklende – og kjørebane har på flere steder ikke den nødvendige veibredde for å være forsvarlig. Bekymringen for dagens trafiksikkerhet ble påpekt av mange av brukerne av veien i forbindelse med offentlig ettersyn av planprogrammet for Lunnstadmyrvegen. Behovet for oppgradering ville dermed også vært tilstede selv om det ikke skulle skje noen utvikling av Hafjell 950. (Behovene for utbedring av Lunnstadmyrvegen er behandlet nærmere i punkt 2.4).

Det er i lys av dette vanskelig for Gaiastova å forstå at Velforeningen, som har ansvar for å ivareta veinettet på Hafjelltoppen, nå motarbeider en utbedring av veien som vil komme alle brukerne til gode.

Tiltakene vil kun berøre areal som uansett er avgitt til veiformål, slik at disse ikke har noen alternativ bruk som kan gjøre at Velforeningen påføres et tap ved gjennomføring av utbedring og flytting av vei og eiendomsgrenser. Tvert imot vil tiltakene som gjør at Lunnstadmyrvegen får den standard som er tidsmessig være en fordel og en påkostning av Velforeningens eiendom, som vil ha en verdiøkende effekt både for salgs- og bruksverdien av Bnr. 265. Dette vil uansett veie opp for eventuelle ulemper.

Gaiastova har gitt uttrykk for at de har vært villige til å diskutere ulike løsninger knyttet til finansiering av utbedringskostnadene av veien med Velforeningen, som del av en helhetlig løsning hvor Gaiastova hadde fått gjennomføre tiltakene uten å måtte gå rettens vei. Velforeningen har imidlertid ikke vært villig til å gå inn i diskusjoner om arealbytte og utbedring av veien. Gaiastova ser seg derfor nødt til å overlate til jordskifteretten å ta stilling i de relevante spørsmålene i saken.

Jordskifteretten må etter dette ta stilling til følgende forhold:

(i) På planområdet i Reguleringsplan Hafjell950 (se punkt 4.2)

- (a) *Arealbytte*: Gaiastova overtar eiendomsretten til den del av Lunnstadmyrveien som omfattes av Reguleringsplan Hafjell950, mot at Lunnstadmyrvegen flyttes og opparbeides av Gaiastova langs utbyggingsområdet i øst, på det som i dag er gnr. 155 bnr. 194, og Velforeningen blir eier av det fremtidige veiarealet. Alternativt etableres nødvendige bruksretter for hhv. Gaiastova og Velforeningen til det areal som ikke inngår i arealbyttet. Relevante bestemmelser er her jordskiftelova § 3-4, evt. supplert med andre bestemmelser.

(ii) På planområdet i Reguleringsplanforslag Lunnstadmyrvegen (se punkt 4.3).

- (a) *Rett til utbedring:* Gaiastova gis rett til å foreta utbedring av Lunnstadmyrvegen i samsvar med Reguleringsplanforslag for Lunnstadmyrvegen, begrenset til den planavgrensning som fremgår av kommunens endelige planvedtak. Relevante bestemmelser er jordskiftelova § 3-9, veglova § 53 og 54, og evt. andre bestemmelser.
- (b) *Fordeling av kostnader:* Utbedringen av Lunnstadmyrvegen skal fordeles mellom brukerne av veien, ettersom veien er felles adkomst og omfattes av vedlikeholds- og utbedringsplikten til brukerne. Relevante bestemmelser er jordskiftelova § 3-28, veglova § 54, og evt. andre bestemmelser.

2. SAKENS BAKGRUNN

2.1 Endringsbehov som følge av Reguleringsplan Hafjell950

Reguleringsplan Hafjell950 er endelig vedtatt av Øyer kommune 20. juni 2024.

Bilag 1: Reguleringsplan for Hafjell950 (planid. 102D) vedtatt 20. juni 2024 (Reguleringsplankart og bestemmelser)

Lunnstadmyrvegen går i dag tvers gjennom Hafjell 950, på en stripe av Velforeningens eiendom Bnr. 265. Hafjell 950 deles dermed i to, med bebyggelse på vestsiden og parkeringsplass på østsiden av veien.

Bilag 2: Oversiktskart over Hafjell 950 - dagens situasjon

Gjennomføringen av utbyggingen i tråd med reguleringsplanen forutsetter flytting av Lunnstadmyrvegen til ytre del av planområdet. Dette gir en bedre situasjon både for bebyggelsen og veien, ettersom Gaiastova da kan samle bebyggelsen, flytte parkering under bakken og legge til rette for et godt og trafiksikkert knutepunkt.

De hindringer som dagens uhensiktsmessige eiendomsforhold innebærer kan løses ved et arealbytte, hvor en del av gnr. 155, bnr. 265 overtas av Gaiastova, og en del av gnr. 155 bnr. 194 overtas av Velforeningen. Lunnstadmyrvegen opparbeides deretter av Gaiastova i ny trase, i samsvar med Reguleringsplan Hafjell950. Forslag til løsning følger av vedlagte oversiktskart. De aktuelle arealene som Gaiastova vil overta fra Velforeningen er markert i grønt. Arealene Velforeningen vil overta er markert i rødt.

Bilag 3: Oversiktskart over Hafjell 950 - arealbytte

Når det gjelder det grønne arealet, som overtas av Gaiastova, inkluderer dette i nord og sør plass for etablering av nødvendige snuhammere, løsninger for kollektivtransport, varelevering m.v. Etter Gaiastovas syn gir det mest tjenlige eiendomsforhold om disse arealene overføres til Gaiastova. Deler av disse arealene er i dag adkomstvei for to sameier, beliggende på gnr. 155 bnr. 272 (i sør) og gnr. 155 bnr. 192 (i nord). Det må da etableres en bruksrett for Velforeningen til dette veiarealet. Alternativt – om jordskifteretten skulle mene at disse arealene ikke skal overføres til Gaiastova – må Gaiastova gis en rett til å opparbeide

og bruke arealet i samsvar med reguleringsplanen. Arealet som deler utbyggingsområdet på Hafjell 950 i to må uansett overføres til Gaiastova.

Dersom jordskifteretten skulle finne at det ikke er grunnlag for overføring av eiendomsrett til arealet markert i rødt fra Gaiastova til Velforeningen, må det i så fall i stedet etableres bruksrett.

2.2 Utbedring av Lunnstadmyrvegen iht. rekkefølgekrav

Kommunen har stilt flere rekkefølgekrav og vilkår for gjennomføring knyttet til veiadkomsten til Hafjell 950 i reguleringsplanen. I punkt 1.7 bokstav c fremgår det bl.a. som rekkefølgekrav for igangsettelsestillatelse at

"Trafikksikker veiadkomst til planområdet skal være sikret med tilstrekkelige dimensjoner for å tåle fremtidig trafikksituasjon."

I punkt 1.10 fremgår det at

"Det skal opparbeides en trafikksikker løsning for myke trafikanter langs Lunnstadmyrvegen - fra Hundersætervegen til planområdet, før byggene innenfor planområdet kan tas i bruk".

Gaiastova har på denne bakgrunn utarbeidet og sendt inn forslag til detaljregulering av utbedring av Lunnstadmyrvegen, som er til behandling i Øyer kommune. Oppstart av detaljreguleringen ble varslet den 9. august 2024.

Bilag 4: Forslag til reguleringsplan for Lunnstadmyrvegen (planid 202404) til behandling i Øyer kommune (Reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser)

Kommunen fastsatte den 12. desember 2024 planprogrammet for detaljreguleringsplan for utbedring av Lunnstadmyrvegen, datert 9. oktober 2024.

Bilag 5: Planprogram for Lunnstadmyrvegen, fastsatt av Øyer kommune den 12. desember 2024

I tentativ fremdriftsplan i planprogrammet er det antatt at reguleringsplanen vil bli ferdig behandlet før sommeren 2025 (se side 23). Kommunen vedtok den 18. mars 2024 at reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn. En endelig behandling av saken før sommeren 2025 er dermed fortsatt realistisk.

Reguleringsplanen for Lunnstadmyrvegen legger grunnlaget for utbedringen av veien. Løsningen skal legge til rette for bedre fremkommelighet og etablere en mer trafikksikker løsning for myke trafikanter. Dette skal sikres gjennom en etablering av gang og sykkelvei, samt utvidelse av den eksisterende veien.

Oppsummert vil utbedringen av veien innebære følgende forbedringer, jf. planprogrammet i bilag 6 side 20:

- (i) Etablering av en trafikksikker løsning for myke trafikanter (gang- og sykkelvei)
- (ii) Bredere kjørebane for økt trafikksikkerhet og bedre trafikkflyt

- (iii) Justert kurvatur (horisontal og vertikal) for bedre sikt/trafikksikkerhet
- (iv) Tiltak for bedre overvannshåndtering
- (v) Utbedringen vil hensynta og innarbeide løsninger slik at vann- og avløpsnett, overvann, fiber og EL kan oppgraderes / etableres i forbindelse med utbedringen av veistrekningen

Utbedringen av veien berører områder som i dag ikke er belagt med vei, se kartskisse nedenfor hvor eksisterende vei er markert med gul stiplet linje.

Bilag 6: Kartskisse over utvidelsene av Lunnstadmyrvegen

2.3 Utvikling av Hafjelltoppen - Særlig om Velforeningens formål og avtalt bruk av Bnr. 265

Området rundt Hafjell 950 ble utviklet i forbindelse med OL på Lillehammer i 1994. Deler av lekene ble arrangert på Hafjell, hvor Gaiafjell AS og leilighetene rundt ble benyttet som pressesenter under OL. Etter at OL var gjennomført, har området blitt forsøkt videreutviklet på best mulig måte, bl.a. med bygging av nye leiligheter og omdisponering av bygningsmassen til nye formål.

Velforeningen ble opprettet i etterkant av OL i 1994 for å ivareta fellesoppgaver for eierne på Hafjelltoppen. Et sentralt formål for Velforeningen er å eie og forvalte felles veier, herunder Lunnstadmyrvegen, jf. vedtektene punkt 13.

Bilag 7: Vedtekter for Hafjelltoppen Velforening av 3. september 1994, senest endret 4. september 2021

Hafjelltoppen ble bygget ut av blant annet selskapet Gaiafjell AS. Utbyggeren utviklet området, og solgte fritidsboligene videre. I forbindelse med salg av fritidsboligene ble hver kjøper gitt en andel av fellesarealet på Hafjelltoppen. Hjemmelen til fellesarealet ble først liggende igjen i selskapet som skulle drifte dette videre. Dette fellesarealet, i hovedsak veiarealet Bnr. 265, ble overdratt til Velforeningen ved avtale datert den 19. august 2003.

Bilag 8: Avtale om overdragelse av vegarealer mellom Gaiafjell AS og Velforeningen datert 19. august 2003.

Bilag 9: Avtale om overdragelse av restarealer mellom Gaiafjell AS og Velforeningen datert 19. august 2003.

Avtalene viser at Bnr. 265 er overdratt til Velforeningen for å tjene som adkomstvei for medlemmenes eiendommer. Velforeningen har ikke adgang til å utnytte arealene til annet formål, herunder til utbygging. Det vises særlig til avtalen om overføring av veiareal punkt 7, hvor det fremgår følgende:

"De overdratte arealer skal kun benyttes som vei for atkomst til den enkelte kjøpers fritidsbolig i henhold til reguleringsplan, og intensjonene i kjøpekontrakt mellom Gaiafjell AS og den enkelte kjøper av fritidsboligen. Arealene kan således ikke fradeles eller bebygges."

I relasjon til veiarealene utgjør Velforeningen dermed et veilag for alle medlemmene som har bruksrett til Lunnstadmyrvegen.

2.4 Nærmere om behovet for utbedring av Lunnstadmyrvegen og vurdering av alternative traséer

Behovet for å utbedre Lunnstadmyrvegen til en trafiksikker adkomstvei, som er dimensjonert for dagens og fremtidens trafikkbilde, er godt underbygget.

Etablering av en trygg og trafiksikker adkomstvei til dagens planområde etter Reguleringsplan Hafjell950 har vært tema internt i Velforeningen i svært lang tid. Dette vises gjennom en rekke behandlinger av saker knyttet til utbedring av vei på foreningens årsmøter.

De to hovedalternativene som har vært vurdert er etablering av ny vei over Lunnstadmyra og en utbedring av den eksisterende Lunnstadmyrvegen.

På et tidspunkt arbeidet både Velforeningen og Gaiastova for å få etablert ny vei over Lunnstadmyra. Velforeningen arbeidet parallelt med trafiksikringstiltak knyttet til Lunnstadmyrveien, uten å få det nødvendige flertall for gjennomføring av dette arbeidet. Dette fremgår bl.a. av

Bilag 10: Årsmøteprotokoll for Hafjelltoppen Velforening, datert 6. januar 2004

Da prosjektet med ny vei over Lunnstadmyra ble skrinlagt, vurderte Velforeningen løsninger for de trafikale utfordringene på annen måte, først og fremst ved etablering av gang/sykkelvei og veirekkverk langs Lunnstadmyrvegen. Knappe økonomiske ressurser i Velforeningen har imidlertid ført til at slik utbedring er blitt utsatt. Dette fremgår bl.a. av

Bilag 11: Årsmøteprotokoll for Hafjelltoppen Velforening, datert 3. september 2011

Styret har fortsatt å arbeide for løsninger for utbedring av Lunnstadmyrvegen, men har ikke fått nødvendig flertall for dette på årsmøtet. Isteden ble det bestemt at veien kun skulle vedlikeholdes, se f.eks.

Bilag 12: Årsmøteprotokoll for Hafjelltoppen Velforening, datert 1. september 2018

Resultatet av manglende utbedring fremgår i årsmøteprotokoll fra 2021, hvor det ble tatt opp at standarden på Lunnstadmyrvegen er for dårlig. Det fremgår videre at *"veien er vanskelig å vedlikeholde på grunn av dårlig grunnarbeid da veien ble bygget"*.

Bilag 13: Årsmøteprotokoll for Hafjelltoppen Velforening, datert 3. september 2021

Det er også i planprogrammet for Lunnstadmyrvegen i bilag 5, vist til at veikonstruksjonen ikke er tilstrekkelig drenert, noe som fører til at veien har redusert bæreevne.

I forbindelse med Gaiastovas arbeid med gjeldende regulering for Hafjell 950, gjennomførte selskapet Structor en uavhengig konsekvensutredning av fem ulike adkomst-alternativer. Konklusjonen var at en utbedring av Lunnstadmyrvegen var det beste alternativet.

Bilag 14: Temarapport Alternativer for vegadkomst Hafjell 950 i Øyer kommune utarbeidet av Structor, datert 26. januar 2023

Dette ble også lagt til grunn i planbeskrivelsen, som igjen ligger til grunn for Reguleringsplan Hafjell950.

Bilag 15: Planbeskrivelse med konsekvensutredning, datert 31 mars 2023

Videre har både Øyer kommune, Statsforvalteren i Innlandet og Innlandet fylkeskommune vært positive til prosjektet på Hafjell 950, til bl.a. fortettingen, effektiv arealutnyttelse og valg av Lunnstadmyrvegen som adkomstvei. Dette fremkommer i kommunedirektørens oppsummering av merknader til Reguleringsplanen Hafjell950 på side 11 flg.

Bilag 16: Saksfremlegg til kommunestyrets behandling av reguleringsplan for Hafjell950, datert 20. juni 2024

Det ble samtidig inntatt krav om opparbeidelse av den aktuelle traseen i reguleringsbestemmelsene punkt 1.10 (sitert ovenfor i punkt 2.2).

Omlegging av ny vegtrase over Lunnstadmyra er etter dette ikke et aktuelt alternativ. Utbedring av Lunnstadmyrvegen må gjennomføres for å kunne holde den i forsvarlig stand hensyntatt dagens bruk, slik også styret i Velforeningen i lang tid har jobbet for.

I planprogrammet av 12. desember 2024 inntatt i Bilag 5 fremgår det at det i forbindelse med offentlig ettersyn av Reguleringsplan Hafjell950 ble uttrykt bekymring for dagens trafikksituasjon langs Lunnstadmyrvegen. De mange private merknadene er oppsummert på side 10 i planprogrammet, hvor det fremgår at "*Lunnstadmyrvegen er underdimensjonert, med «daglige» situasjoner med fare for liv og helse*". Dette er en konsekvens av en rekke forhold som listes opp i planprogrammet, herunder at veien er for smal, uten løsninger for myke trafikanter, og at det har vært en vesentlig økning i trafikken siden 1994.

3. FORSØK PÅ Å OPPNÅ EN MINNELIG ORDNING

Gaiastova har gjentatte ganger invitert Velforeningen til dialog, uten å lykkes. Gaiastova har oppfordret til forhandlinger, og kommet med konkrete tema Gaiastova er villige til å diskutere. Gaiastova har i den forbindelse klart signalisert en vilje til å søke løsninger som gir Velforeningen en bedre posisjon enn det som følger av rettsreglene.

Velforeningen har ikke ønsket å gå inn i drøftelser om mulige minnelige løsninger på næværende tidspunkt. Dette fremgår av vedtak om dette på årsmøte 14. oktober 2024.

Bilag 17: Årsmøteprotokoll for Hafjelltoppen Velforening datert 14. oktober 2024

Etter årsmøtet fulgte Gaiastova opp med invitasjon om dialog i e-post fra Anette Knudtzon til Sverre Seeberg den 6. november 2024. Dette ble avvist av Seeberg den 21. januar 2025, under henvisning til vedtaket som ble fattet på årsmøtet.

Bilag 18: E-postkorrespondanse mellom Knudtzon og Seeberg mellom 6. november 2024 og 21. januar 2025

Den 30. januar 2025 ble det også sendt ut et internt informasjonsskriv om styrets håndtering av saken til alle Velforeningens medlemmer, hvor det tydelig fremgår at en minnelig løsning er utelukket.

Gaiastova har behov for å komme i gang med arbeidene, og sendte derfor den 27. februar 2025 forhåndsvarsel om ekspropriasjon til Velforeningen.

Bilag 19: Brev til Hafjelltoppen Velforeningen v/ styreleder Seeberg datert 27. februar 2025 med presisering i e-post den 6. mars 2025

Gaiastova har mottatt merknader til varselet om ekspropriasjon, hvor Velforeningen stiller spørsmål ved om vilkårene for arealbytte og ekspropriasjon er oppfylt. Basert på merknadene fremstår det fortsatt ikke som mulig å komme til en minnelig løsning med Velforeningen.

Bilag 20: Brev fra advokat Mageli på vegne av Hafjelltoppen Velforening datert 18. mars 2025

Som følge av at Velforeningen ikke har ønsket dialog rundt minnelige løsninger, har Gaiastova vært nødt til å gå videre med saken og fremme krav om sak for jordskifteretten.

4. SAKENS RETTSLIGE SIDE

4.1 Innledning

For å gjennomføre utbygging i samsvar med Reguleringsplan Hafjell950 er det nødvendig for Gaiastova å få justert eiendomsgrenser og flyttet Lunnstadmyrvegen på Hafjell 950, samt utbedret Lunnstadmyrvegen fra planområdet og til Hudersætervegen. Det sentrale for Gaiastova er å gjennomføre de tiltak som er nødvendig for å få realisert planen. Hvilke bestemmelser som benyttet for å gjennomføre dette er sekundært.

Vi ser for oss at jordskifteloven § 3-4 om arealbytte, jordskifteloven § 3-9, jordskifteloven § 3-28 og/eller veglova § 53 og 54 gir hjemmel for tiltakene, og gjengir disse bestemmelsene nedenfor. Dette skal imidlertid ikke anses uttømmende. Jordskifteretten har frihet til å benytte den regel som anses best egnet.

4.2 Flytting av vei – gjennomføring av arealbytte

Gaiastova har fremsatt krav om at jordskifteretten skal utforme eiendom på nytt jf. jordskifteloven § 3-4. Dette innebærer at eksisterende vei og grunnen denne står på overføres til Gaiastova. Gaiastova vil så opprette ny vei i utkanten av prosjektområdet som Velforeningen vil overta eierskap til i forbindelse med arealbyttet.

Etter Gaiastovas syn er vilkårene for rettsendring til stede.

For å kunne gjennomføre en rettsendring med hjemmel i jordskifteloven § 3-4 må tre vilkår være oppfylt:

- (i) Det må foreligge utjenlige eiendomsforhold, jf. jordskifteloven § 3-2
- (ii) Endringene som jordskifte medfører må skape en gevinst, jf. jordskifteloven § 3-3.
- (iii) Ingen av partene skal lide tap, jf. jordskifteloven § 3-18.

Videre kan ikke den nye jordskifteløsningen være i strid med arealplaner jf. jordskifteloven § 3-17. I denne saken skal veien flyttes i samsvar med den vedtatte reguleringsplanen for Hafjell 950, slik at dette vilkåret er oppfylt.

Dagens eiendomsforhold er utjenlige, slik at vilkåret etter jordskifteloven § 3-2 er oppfylt.

Det er tilstrekkelig at én eiendom i jordskifteområdet er vanskelig å utnytte på "tjenlig måte" etter "tida og tilhøva". Henvisningen til "tida og tilhøva" åpner for at det kan tas hensyn til en utvikling. Forholdene kan endre seg etter hvert som tiden går slik at eiendomsforhold som tidligere var tjenlige blir utjenlige, jf. Prop. 101 L s. 125.

Hafjell 950 deles i dag av Velforeningens eiendom Bnr. 265. Dette kan ha vært en hensiktsmessig løsning da anlegget ble bygget i forbindelse med OL i 1994, med det såkalte servicesenteret på den ene siden og parkeringsplass på den andre. I dag innebærer imidlertid den eksisterende plasseringen av Lunnstadmyrvegen og Bnr. 265 et hinder for en helhetlig utvikling av Hafjell 950 – en fortetting og videreutvikling som både kommunale og statlige myndigheter har gitt sin tilslutning til i Reguleringsplan Hafjell950.

Dagens eiendomsforhold er videre blitt utjenlige for Hafjell 950 som følge av økt trafikk, og at transport skjer med større biler. I dag må myke trafikanter krysse veien for å komme fra parkeringsplassen og til selve Gaiastova-anlegget, og det er bl.a. heller ikke tilstrekkelige snuhammere for større kjøretøy, bussholdeplass og ordninger for varelevering.

Flytting av veien og justering av eiendomsgrensene, vil føre til gevinst i form av mer tjenlige eiendomsforhold, slik at vilkåret i jordskifteloven § 3-3 er oppfylt.

Arealbytte vil som beskrevet i punkt 2.1 føre til at gnr. 155 bnr. 194 vil fremstå som en samlet enhet, når eiendommen ikke lenger deles på et uhensiktsmessig sted av Hafjelltoppens Velforenings eiendom og vei. For Gaiastova vil flyttingen gi mulighet til å samle bebyggelsen, flytte parkering under bakken og legge til rette for et godt og trafiksikkert knutepunkt hvor myke trafikanter ikke blir påvirket av trafikken i utkanten av prosjektområdet. Videre vil etablering av bl.a. snuhammere, kollektivholdeplass og varelevering i nord og sør for utbyggingsområdet etter Reguleringsplan Hafjell950 gi en stor gevinst både sikkerhetsmessig og praktisk.

En flytting av veitraseen og endring av eiendomsgrensene vil ikke medføre at Velforeningen vil lide et tap, slik at vilkåret i jordskifteloven § 3-18 er oppfylt.

Jordskifte kan gjennomføres selv om nytten ikke er like stor for alle parter. Ved vurderingen av om eiendommen lider tap som følge av jordskiftesaken skal jordskifteretten foreta en objektiv og påregnelig vurdering av hva eiendommen er egnet til, og hva eiendommen skal brukes til framover, jf. Prop. 101 L (2012-13).

Velforeningen hevder i sin uttalelse til varselet fra Gaiastova at de med arealbyttet vil tape en utbyggingsmulighet i tråd med Reguleringsplan Hafjell950. Dette er ikke korrekt. Bnr. 265 vil ikke kunne utnyttes på annet måte enn som veiareal av Velforeningen, jf. de avtalte begrensningene i bruken omtalt i punkt 2.3.

Arealet som vil bli overført til Velforening vil også utnyttes som veiareal. Velforeningen stilles da etter arealbytte i samme situasjon som før, ved at de har eiendomsrett til en vei uten noen utbyggingsmulighet.

Videre vil Velforeningen få bruksrett til vei som sikrer adkomst til gnr. 155 bnr. 272 (i sør) og gnr. 155 bnr. 192 (i nord) over området som overføres til Gaiastova.

Utgangspunktet er at dette arealbyttet skal skje ved at det byttes eiendom mot eiendom/bruksrett, jf. jordskifteloven § 3-20. Om jordskifteretten ser det nødvendig kan likevel et visst tap oppveies av et pengevederlag.

Alternativt – om jordskifteretten skulle mene at deler av arealene ikke kan inngå i et arealbytte, må Gaiastova gis en rett til å opparbeide og bruke delarealet i samsvar med reguleringsplanen. Arealet som deler utbyggingsområdet på Hafjell 950 i to må uansett overføres til Gaiastova.

Dersom jordskifteretten skulle finne at det ikke er grunnlag for en overføring av eiendomsrett til arealet markert i rødt fra Gaiastova til Velforeningen, må det i så fall i stedet etableres bruksrett. Her vil også veglova § 53 kunne gi supplerende grunnlag.

4.3 Utbedring av Lunnstadmyrvegen

4.3.1 Felles tiltak - Jordskifteloven § 3-9

Gaiastova ber jordskifteretten pålegge Velforeningen en plikt til felles utbedring av Lunnstadmyrvegen, og gi Gaiastova rett til å gjennomføre arbeidene. Hjemmel for dette følger av jordskifteloven § 3-9. Felles tiltak i tilknytning til vei som benyttes av flere brukere er omfattet av ordlyden i bestemmelsen.

Etter Gaiastovas syn er vilkårene for å kunne gjennomføre rettsendring til stede. For å kunne gjennomføre rettendring med hjemmel i jordskifteloven § 3-9 må tre vilkår være oppfylt, jf. gjennomgangen av dette i punkt 4.2.

Lunnstadmyrvegens tilstand hindrer utviklingen av Hafjell 950 i samsvar med reguleringsplanen. Det foreligger dermed utjenlige eiendomsforhold jf. jordskifteloven § 3-2. For de øvrige brukerne av veien utgjør dagens veistandard en fare for sikkerheten til mange av de som ferdes langs veien. Det vises i den forbindelse til punkt 2.4. Dette innebærer at det foreligger et utjenlig eiendomsforhold for alle brukerne av Lunnstadmyrvegen.

Gjennomføring av tiltaket vil gi mer tjenlige eiendomsforhold, jf. jordskifteloven § 3-3. Dette gjelder både Gaiastova, som kan utvikle Hafjell 950, og de som har bruksrett til veien som vil få en vei som passer dagens og fremtidens behov for funksjonalitet og sikkerhet.

For det tilfellet at jordskifteretten kommer til at tiltaket skal pålegges brukerne av veien gjennom Velforeningen, skal jordskifteretten fordele kostnadene etter nytte etter regelen i jordskifteloven § 3-28. Medlemmenes medlemskap i Velforeningen kan her benyttes som grunnlag for en fordeling av nytten.

En utbedring av veien vil ikke medføre at Velforeningen vil lide et tap, slik at vilkåret i jordskifteloven § 3-18 er oppfylt. Når jordskifteretten fordeler kostandene for tiltaket etter nytte vil ikke partene bli pålagt et tap i forbindelse med tiltaket.

4.3.2 Utbedringsplikt - Veglova § 54

For det tilfellet at jordskifteretten skulle komme til at jordskifteloven ikke gir Gaiastova rett til gjennomføring av utbedring av Lunnstadmyrvegen på Velforeningens vegne, bes jordskifteretten om å fastsette at Gaiastova har rett til å besørge utbedringen, og at kostnaden skal fordeles på Velforeningens medlemmer, etter veglova § 54.

Vedlikeholds- og utbedringsplikten fremgår av veglova § 54 første og andre ledd:

"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. Det blir med dette ikkje gjort endring i rettar som måtte vere vunne, eller i føresegner som elles måtte vere gitt for vedlikehaldet av vegen. Plikta kan oppfyllest med yting av materiale eller arbeid eller med betaling av pengar.

Det som i første ledd er fastsatt om vedlikehaldet av vegen, skal på same vilkår gjelde også for utbetring av privat veg."

De tiltakene som fremgår av Reguleringsplanforslag Lunnstadmyrvegen må anses som en utbedring etter andre ledd.

Gaiastova kan dermed kreve at de som har bruksrett til Lunnstadmyrvegen deltar i nødvendig utbedring – her gjennom Velforeningen. En konsekvens av utbedringsplikten er imidlertid også at den enkelte kan besørge gjennomføring og kreve kostnadene dekket.

Utgangspunktet er at veilaget selv fordeler vedlikeholds- og utbedringsplikten i første og andre ledd. Bestemmelsens tredje ledd gir imidlertid jordskifteretten hjemmel til å fordele plikten dersom partene selv ikke blir enige om det:

"Blir dei interesserte ikkje samde om korleis plikta til vedlikehald eller utbetring skal fordelast, kan kvar av dei krevje at desse spørsmåla skal avgjerast av jordskifteretten."

Jordskifteretten avgjør spørsmålet ved skjønn, jf. veglova § 60.

Vedlikeholds- og utbedringsplikten omfatter utbedring for å holde veien i "forsvarlig og brukande stand". Hvilke utbedringer man kan kreve at fellesskapet skal delta i må ses i lys av hva som er tidsmessig standard med hensyn til bruk av veien og sikker ferdsel jf. lovkommentar til veglova § 54, av Otto Arnulf og Erik Gauer.

Lunnstadmyrvegen er ikke i "forsvarlig og brukande stand". Dette er dokumentert i punkt 2.3. Velforeningen har over lengere tid kun gjennomført vedlikehold av veien, selv om det er klart at veien trenger en større utbedring for å tilfredsstille dagens krav til trafikksikkerhet for både kjørende og myke trafikanter. At det foreligger slikt behov bekreftes av både diskusjoner og arbeid internt i Velforeningen, uavhengige vurderinger i forbindelse med reguleringsarbeid og krav fra kommunalt og statlig hold.

Etter Gaiastovas syn vil utbedringer for å sikre at Lunnstadmyrvegen er i tråd med dagens krav til vei, med trygg adkomst for myke trafikanter og en veibane som tåler dagens

trafikkbilde falle innenfor det vedlikehold brukerne må bekoste. Kostnadene for utbedringene av Lunnstadmyrvegen skal etter dette fordeles mellom alle veiens brukere.

Velforeningen praktiserer en likedeling av kostnader mellom medlemmene etter det forholdstall medlemskapene utgjør. Det er naturlig å ta som utgangspunkt at kostnaden til utbedring av veien dekkes på samme måte.

Hvis jordskifteretten skulle komme til at utbedringen som fremgår av Reguleringsplan Lunnstadmyrvegen innebærer en oppgradering som går utover utbedringsplikten etter veglova § 54 annet ledd, vil de øvrige kostnader kunne dekkes på annet grunnlag.

4.3.3 Ekspropriasjon - Veglova § 53

Etter Gaiastovas syn er den planlagte utbedringen av Lunnstadmyrvegen i sin helhet omfattet av vedlikeholds- og utbedringsplikten for felles adkomstvei etter veglova § 54.

Velforeningen ønsker ikke å bidra til en slik nødvendig utbedring, og dersom jordskifteretten kommer til at Gaiastova helt eller delvis ikke kan gis rett til å besørge utbedringen av Lunnstadmyrvegen etter andre bestemmelser, bes jordskifteretten å gi Gaiastova slik rett med hjemmel i veglova § 53.

Adgangen for å tillate eiendomsinngrep fremgår av veglova § 53 første ledd:

"Jordskifteretten kan gjere vedtak om eigedomsinngrep til bygging, utbetring, vedlikehald og drift av privat veg, her òg gangstig, kløvveg og liknande, mot vederlag til den det råkar, dersom det må reknast for klårt at inngrepet vil vere meir til gagn enn skade".

Vilkåret om at tiltaket må være "meir til gagn enn skade" er oppfylt.

Ordet "klårt" går på styrken av klarhet i beviset, og gir ikke anvisning på at fordelene må være overveiende store i forhold til skadene. Det skal dermed foretas en helhetsvurdering av fordelene ved å få utbedret Lunnstadmyrvegen, og det skal vurderes mot den skade og/eller ulempe utbedringen medfører.

Vurderingstemaet knytter seg til veien og dens bruk. Mer indirekte virkninger av en eventuell ekspropriasjon skal det ikke tas hensyn til, jf. Rt-1969-268.

Det fremkommer av vedtatt reguleringsplan at Lunnstadmyrvegen skal utbedres. Om reguleringsplanens betydning for vurdering om gagn/skade for å kunne ekspropriere rettigheter med hjemmel i veglova, fremkommer det av Arnulf og Gauer, Veglova lovkommentar § 53, Juridika.no – ajour 1. november 1997:

Hvis veglinjen er fastsatt i reguleringsplan, antas både spørsmålet om trasévalg og om inngrepet vil være til mer gagn enn skade, å være avgjort og bindende for skjønnet."

Dette samme følger av prinsippene i Rt-1998-416.

Her er utbedringen av Lunnstadmyrvegen et rekkefølgekrav for å kunne gjennomføre Reguleringsplan Hafjell 950. Det offentlige har dermed tatt stilling til nødvendigheten av tiltaket. Gaiastova har på denne bakgrunn utarbeidet forslag til utbedring som skal ivareta de

krav til sikkerhet og funksjonalitet som må anses som en tidsmessig standard for en vei som skal tjene som adkomstvei for et større hytteområde inkludert et anlegg som Gaiastova – og nå den nye Fakkkelbyen/Hafjell 950. En sikker vei i henhold til dagens standard vil også være en fordel for Velforeningens medlemmer, både for biltrafikk og myke trafikanter, og for eksterne brukere samt utrykningskjøretøy.

De deler av Bnr. 265 som trengs i tillegg til eksisterende veiareal for å gjennomføre utbedringen er i dag i stor grad sideareal til vei, og Velforeningen kan uansett ikke disponere over arealene til annet enn fellesformål, her først og fremst vei, jf. redegjørelsen i punkt 2.3.

Ulempen som Velforeningen blir påført er etter dette minimal sett opp mot de totale fordelene som en ekspropriasjon av retten til å gjennomføre utbedringen vil gi. Den samfunnsmessige nytten, og fordelene både Gaiastova og Velforeningen oppnår med å få utbedre Lunnstadmyrvegen, er dermed klart større enn skadene og/eller ulempene Velforeningen påføres ved tiltaket.

Når Gaiastova selv har besørget tiltak med grunnlag i veglova § 53, som faller inn under vedlikeholds- og utbedringsplikten til Velforeningen, skal kostnaden likevel fordeles etter veglova § 54.

4.3.4 Prinsipper for beregning av vederlag

Utgangspunktet etter veglovas regler om eiendomsinngrep er at det skal betales vederlag til den som berøres av eiendomsinngrepet. Det følger av Grunnloven § 105 at det skal ytes full erstatning ved ekspropriasjon. Det skal imidlertid ikke betales mer enn full erstatning.

Etter Gaiastovas syn har ikke Velforeningen krav på noen erstatning i saken.

Det rettslige utgangspunktet for erstatningsutmålingen følger av ekspropriasjons-erstatningsloven § 4 første ledd. Det som gir den høyeste erstatningen av salgsverdi og bruksverdi skal legges til grunn. I tillegg kan det gis erstatning for ulemper eller fradrag for fordeler på den gjenværende eiendommen.

De arealer som blir berørt er sidearealer til eksisterende vei på fellesareal for Velforeningen, og kan ikke antas å ha noen selvstendig salgs- eller bruksverdi. Velforeningen fikk overdratt dette arealet blant annet for å sikre vei til eiendommene på Hafjelltoppen, og en utnyttelse i tråd med formålet for eiendomsoverdragelsen vil ikke medføre en verdireduksjon for velforeningen.

Utbedringen av Lunnstadmyrvegen kan vanskelig ses å ha noen negativ påvirkning på en hypotetisk salgsverdien av Bnr. 265. Vi kan heller ikke se at inngrepet vil påføre eier av Bnr. 265 noen ulemper som gir grunnlag for erstatning.

Det foreligger ingen alternativ bruk for de aktuelle arealene. Området brukes i dag til blant annet skiløyper, og en utbedring av veien for å sikre en trygg adkomst vil være en omdisponering av arealutnyttelsen i tråd med Velforeningens formål.

I alle tilfelle vil de fordeler som oppnås ved at Bnr. 265 får en oppgradert adkomstvei, komme til fradrag i en eventuell erstatning, jf. ekspropriasjonserstatningsloven § 9. Det er

nærliggende å se for seg at utbedringen av Lunnstadmyrveien til en tidsmessig standard vil være verdiøkende for salgsverdien av eiendommen og bruksverdien for Velforeningen og dens medlemmer, slik at Velforeningen ikke vil ha lidt noe tap. Da skal det heller ikke betales noe vederlag. Det kan i den forbindelse vises til LB-2012-135576 hvor det ikke ble gitt erstatning fordi de fordelene grunneieren fikk var minst like store som ulempene og tap, og det derfor ikke var grunnlag for erstatning.

5. PROSESSUELLE FORHOLD

Det kreves prinsipalt jordskifte for rettsendring, subsidiært skjønn etter veglova som del av jordskiftesaken jf. jordskifteloven § 5-3 bokstav f.

Det anmodes om at saken settes med en jordskiftedommer og to meddommere, jf. jordskifteloven § 2-6 annet ledd. Jordskiftedommerne bør i utgangspunktet ha relevant erfaring med verdsettelse av eiendom etter ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Det tas forbehold om å komme tilbake til meddommernes erfaring når uttalelse til krav om jordskiftesak foreligger.

Saken bør ikke være veldig omfattende. Vi kommer imidlertid tilbake til tidsbehovet når uttalelse til kravet om jordskiftesak foreligger.

Anleggsstart er forventet våren 2026.

6. SAKSKOSTNADER

6.1 Sakskostnader til jordskifteretten

Sakskostnadene skal fordeles på partene etter nytte, jf. jordskifteloven § 7-6 første ledd. Ettersom medlemmene i Velforeningen vil få nytte av at Lunnstadmyrvegen oppgraderes skal det skje en fordeling av sakskostnadene.

6.2 Kostnader til juridisk bistand

Velforeningen må selv bære kostnadene til juridisk bistand knyttet til sakens jordskiftedel jf. jordskifteloven § 7-8. Rettsendring etter jordskifteloven § 3-4 faller ikke inn under unntakene i jordskifteloven § 7-9.

For sakens skjønnsdel gjelder tvisteloven kapittel 20 for skjønn etter veglova, jf. skjønnsprosessloven § 43.

For det tilfellet at det gjennomføres ekspropriasjon etter veglova § 53 gjelder skjønnsprosessloven § 54.

7. PÅSTAND

På vegne av Gaiastova AS nedlegges slik

p å s t a n d:

- (i) For jordskiftet: Vilåårene for rettsendrende jordskiftesak er til stede
- (i) For skjønnet: Skjønnet fremmes.

* * *

Skjønnsbegjæring er levert i Aktørportalen.

Oslo, 28. mars 2025

Ronny Lund
advokat (H)

Merknader til krav om jordskiftesak**til****Vestre Innlandet jordskifterett****Sak nr :** 25-052209REN-JVIN/JLHM Gaiastova**Part:** Gaiastova AS
v/ Anette Juel Knudtzon
Vitaminveien 1 A
0485 Oslo**Prosessfullmektig:** Advokat Ronny Lund
Advokatfirmaet Wiersholm AS
Postboks 1400 Vika
0115 Oslo**Motpart:** Hafjelltoppen Velforening
v/ styreleder Sverre K. Seeberg
Postboks 2024 Ryen
0615 Oslo**Prosessfullmektig:** Advokat Steinar Mageli
Advokatfirmaet Mageli DA
Brygga 20
2317 Hamar**Saken gjelder begjæring om jordskifte etter jskl. kap. 3 og/eller skjønn etter jskl kap. 5,
jf vegl. kap. VII.**

* * *

1 Innledning

Fristen for å komme med merknader til krav om jordskifte er satt til 5. d.m.
Kravsbegjæringen framstår som unødig omfangsrik og burde vært kortet ned ved å bruke det kravskjemaet som ligger på domstol.no.

Gaiastova planlegger å utvikle prosjektet Hafjell 950 på eiendommene med matrikelnummer gnr. 155 bnr. 194, 319 og 320 i Øyer. Planene går ut på å bygge 100 stk. fritidsleiligheter samt hotell i fem etasjer med ca. 100 rom. I tillegg planlegges det 1 700 kvm. varehandel. Det dreier seg følgelig om en betydelig og massiv utbygging på Hafjelltoppen.

For å kunne realisere prosjektet vil det ifølge Gaiastova være nødvendig med følgende tiltak:

1. **Arealbytte:** Overføring av eiendomsretten fra Velforeningen til Gaiastova til den del av Lunnstadmyrvegen som omfattes av reguleringsplanen for Hafjell950 (planid. 102D). Dette arealet skal gå i bytte ved at Lunnstadmyrvegen skal plasseres øst for utbyggingsområdet, på det som i dag er gnr. 155 bnr. 194. Gaiastova legger opp til at Velforeningen skal bli eier av det fremtidige veiarealet. Det følger av bilag 3 til jordskiftekravet at Velforeningen skal overta ca. 1 209 kvm. (kjøreveg) fra Gaiastova, mens Gaiastova skal overta ca. 2 290 kvm. (utbyggingsareal) fra foreningen.
2. **Utvidelse av Lunnstadmyrvegen:** Gaiastova vil *utbedre* Lunnstadmyrvegen i samsvar med foreslått reguleringsplan for veien. Reguleringsplanforslaget innebærer en *veiutvidelse* hvor den gjennomsnittlige veibanen skal økes fra 5,8 meter til 6,5 meter. Videre skal veilegemet *utvides* med trafikkdel/snøopplag på 1,5 meter samt gang- og sykkelvei på 2,5 meters bredde. I tillegg kommer det skjæringer og fyllinger på sidene av veien.

2 Sakens faktiske side

2.1 Velforeningens eiendom og avtalte forpliktelser

Lunnstadmyrvegen ligger på gnr. 155 bnr. 265 i Øyer kommune, som eies av Velforeningen.

Velforeningen opererer med følgende størrelse på medlemskap:

- Antall hytter:	292
- Antall leiligheter (inkl 7 eid av Gaiastova):	141
- Servicesenteret inkl nybygget:	22

Gaiastova har 29 medlemskap; 10 for opprinnelige Gaiastova, 12 for nybygget og 7 leiligheter.

Bruksnummer 265 ble overdratt til Velforeningen ved avtale av 19. august 2003, jf. bilag 8 til jordskiftekravet. Det fremgår av avtalens punkt 7 siste punktum: «*Arealene kan således ikke fradeles eller bebygges.*» Videre fremgår det følgende av avtalens punkt 8 andre og tredje ledd:

«Hafjelltoppen Velforening er kjent med avtale av 1. september 1994 mellom Gaiafjell AS, Gaiastova AS og Hafjell Riksanlegg ANS, jfr. bilag 2 og forplikter seg ved underskrift av denne avtale til å overta alle Gaiafjell AS' rettigheter og forpliktelser vedrørende de overdratte arealer.

Som en presisering av hva som ligger i disse forpliktelser vedlegges møtereferat av 7. april 2003 fra møte mellom Hafjelltoppen Velforening, Gaiafjell AS og Hafjell Alpinsenter, jfr. bilag 3.»

I den såkalte trekantavtalen mellom Hafjell Riksanlegg, Gaiafjell AS og Gaiastova AS av 1. september 1994 fremgår de nærmere detaljer for etableringen av et integrert og koordinert rekreasjons-, bevertnings- og skiområde for så vel Gaiafjell AS' hytte- og leilighetseiere, Gaiastova AS' gjester som for besøkende til Hafjell Alpinsenter. Det følger av avtalens punkt 1:

«Gaiafjell forplikter seg til å akseptere bruk og adkomst til den eksisterende parkeringsplass som har kapasitet til ca. 140-150 biler, samtidig som Gaiastova forplikter seg til å drive denne parkeringsplassen. Herunder forplikter Gaiastova og Gaiafjell seg til å holde plassen åpen for alminnelig ferdsel og trafikk til Hafjell Riksanlegg.»

Videre fremgår følgende av avtalens punkt 14:

«GF overdrar friarealene i området til Sameiet Hafjelltoppen Velforening, som forutsettes å overta de rettigheter og forpliktelser vedrørende friarealene som følger av denne avtale. Avtalen innebærer en helhetlig gjennomføring av de planer, reguleringer og intensjoner som har ligget til grunn for integreringen av Gaiafjell-prosjektet i Hafjell Riksanlegg, og Hafjell Riksanleggs utbygging vil ikke bli realisert dersom avtalen ikke blir akseptert i sin helhet.»

Bilag 1 Avtale mellom Hafjell Riksanlegg ANS og Gaiafjell AS og Gaiastova AS av 1. september 1994.

Velforeningen og Gaiastova har således en klart definert plikt til opprettholdelse av den eksisterende parkeringsplassen ved Gaiastova.

Styret i Hafjelltoppen Velforening erklærte ved behandling og godkjennelse den 18. juni 2003 at trekantavtalen er gjeldende og videreføres.

Bilag 2 Undertegnet møtereferat av 7. april 2003/18. juni 2003.

Avtalene innebærer at Velforeningen ikke kan fradele eller bebygge arealet som Gaiastova krever overdratt. Hver enkelt hytte- og leilighetseier kan i utgangspunktet motsette seg enhver fradeling av eller bebyggelse på disse arealene.

2.2 Nærmere om behovet for utbedring av Lunnstadmyrvegen

I jordskiftekravet redegjøres det i punkt 2.4 for behovet for å utbedre Lunnstadmyrvegen. Det fremgår av fremlagte årsmøteprotokoller fra 2004, 2011, 2018 og 2021 (jordskiftekravets

bilag 10-13) at veien har vært et sentralt tema for Velforeningens styre og medlemmer i flere omganger.

Brukerne vedtok i 2018 følgende knyttet til Lunnstadmyrvegen (bilag 12 til kravet):
«Fortsette som i dag med løpende vedlikehold, Hyppigere grusing, skraping og salting. Vil kunne innebære høyere vedlikeholdskostnader enn i dag.»

Årsmøtet vedtok i 2021 at vedlikeholdet skulle fortsette i henhold til 2018-vedtaket. Dette ble opprettholdt av årsmøtet i Velforeningen som 14. oktober 2024 vedtok at Gaiastova ikke gis tillatelse til å oppgradere Lunnstadmyrvegen (bilag 17 til jordskiftekravet). Velforeningen, som veieier, samtykker dermed ikke til tiltak på sin eiendom eller til grunnnavståelse. Vedtaket viser at et kvalifisert flertall av hytteeierne er mot oppgraderingen av veien.

I konsekvensutredningen fra Structor av 26. januar 2023 - bilag 14 til jordskiftekravet - fremgår det på side 22 følgende om dagens trafikksituasjon:

«Dagens situasjon, 0-alternativet, betegnes som tilstrekkelig med tanke på fremkommelighet for personbiler, kollektivtransport og varetransport. Lunnstadmyrvegen er imidlertid basert på blandet trafikk, og har periodevis en trafikkmengde som tilsier utilfredsstillende trafiksikkerhet for gående og syklende.»

Planlagt utbygging av Haffell 950 vil bidra til en trafikkøkning i planområdet, og det er på det rene at en fremtidig adkomst må inneholde et separat anlegg for gående og syklende for å oppnå tilfredsstillende trafiksikkerhet.»

Utbyggingsplanene til Gaiastova vil gi en estimert trafikkvekst på 50 % i høysesong. Dette følger av trafikkberegningen i planbeskrivelsen, som lå til grunn for Reguleringsplan Haffell950 på side 44:

«Overordnede trafikkanalyser tilsier at eksisterende trafikk på Lunnstadmyrvegen er estimert til 1315 kjøreturer pr dag i høysesong. Fremtidig tiltaket vil medføre en estimert økt trafikkbetlastning med 670 kjøreturer pr dag i høysesong, som tilsvarer ca. 50% økning, basert på forutsetninger gitt i tidligfase, før eventuelle avbøtende tiltak.»

Ut fra trafikkøkningen ble det vurdert at «trafikkgrunnlaget i fremtidig situasjon er av en slik karakter at det bør etableres separat anlegg for gående og syklende langs hovedadkomsten fra avkjørsel Hundersetervegen» (planbeskrivelsen side 44). I den samlede vurderingen av utbyggingen uten avbøtende tiltak, var konklusjonen på side 47 at dagens adkomstvei betegnes som tilstrekkelig for utbyggingen «med tanke på fremkommelighet for person- og varetransport, men trafikkmengden vil medføre utilfredsstillende trafiksikkerhet for myke trafikanter».

Disse forholdene er bakgrunnen for rekkefølgekravene i Reguleringsplan Haffell950 pkt. 1.6 om at det skal være opparbeidet trafiksikker løsning for myke trafikanter langs Lunnstadmyrvegen før igangsettingstillatelse for grunnarbeid i planområdet (jordskiftekravets bilag 1). Dette var også sentralt for Statens vegvesen i deres høringsuttalelse til Reguleringsplan Haffell950 av 15. januar 2024, hvor det vektlegges at Lunnstadmyrvegen skal «utbedres og dimensjoneres for fremtidig trafikksituasjon».

Bilag 3 Høringsuttalelse fra Statens vegvesen av 15. januar 2024

Fremstillingen i jordskiftekravet punkt 2.4 om at Lunnstadmyrvegen må utbedres/utvides for å holde den i forsvarlig stand hensyntatt *dagens bruk*, er derfor lite treffende.

Det er Gaiastovas massive utbygging som vil skape en trafikkvekst på 50 %, og det er denne *fremtidige* trafikkbelastningen som ligger til grunn for behovet for utvidelse av Lunnstadmyrvegen.

2.3 Dialog mellom partene

I jordskiftekravet punkt 3 gjennomgår Gaiastova invitasjonene til *dialog* med Velforeningen. Velforeningen, hvor styret har fulgt årsmøtets vedtak, vil kort bemerke at Gaiastova ikke har gitt et konkret tilbud knyttet til utbedring/utvidelse av Lunnstadmyrvegen.

Gaiastova har videre kommunisert at selskapet har til hensikt å løse saken ved en *ekspropriasjonsprosess* (jordskiftekravets bilag 18), dersom det ikke oppnås en minnelig løsning. I forhåndsvarselet av 27. februar 2025 (jordskiftekravets bilag 19) ble ekspropriasjonsprosessen og dens hjemler nærmere spesifisert. Det ble vist til at hjemmelen for ekspropriasjon for oppgradering og utvidelse av veien, samt arealbytte og flytting av veien forbi gnr. 155 bnr. 194, er veglova § 53 og jordskifteloven § 3-4. I jordskiftekravet er det imidlertid anført at det hele kan gjennomføres som jordskifte.

3 Sakens rettslige side

Det har lite for seg å skulle gi en grundig redegjørelse for vilkårene som må foreligge for å kunne anvende de påberopte hjemlene for hhv arealbytte (jskl § 3-4), innpåkjøp (jskl § 3-9), ekspropriasjon (vegl § 53) og bruksordning (vegl § 54).

Følgende skal likevel kort nevnes: Det framstår som problematisk å kunne bruke bestemmelsen om *arealbytte* for å få hånd om det veiarealet som deler utbyggingsområdet i to.

Det angjeldende veiareal er i reguleringsplanen Hafjell950 avsatt til bebyggelse og anlegg etter pbl §12-5 nr 1. Arealet må også verdsettes som dette, jf jskl § 3-15. Dette arealet har en langt høyere verdi enn det arealet som Gaiastova mener Velforeningen skal motta i bytte etter jf jskl § 3-20.

Verdiforskjellene er her såpass store at tapsgarantiregelen med et slik opplegg ikke vil være oppfylt.

For at Gaiastova skal kunne få hånd om utbyggingsarealet, vil det derfor være nødvendig med ekspropriasjon på vanlig måte. Jordskifteretten vil ikke ha kompetanse til å gjennomføre en slik ekspropriasjon. Det må eventuelt gjennomføres av de ordinære domstoler.

Når det gjelder utvidelse av Lunnstadmyrvegen, er det tvilsomt om vilkårene for innpåkjøp etter jskl § 3-9 er tilstede. Også her vil tapsgarantiregelen trolig stenge for å kunne anvende bestemmelsen.

Gaiastova har også påberopt seg vegl § 53 som et alternativt hjemmelsgrunnlag for å få hånd om nødvendig areal og rettigheter til vedlikehold/utvidelse. Det er for tidlig å ta stilling til om vilkårene for inngrep etter denne bestemmelsen er til stede. Mens oppgjør etter jskl § 3-9 skal skje i form av grunn eller rettigheter, skal oppgjør ved bruk av vegl § 53 skje i form av kontanterstatning, basert på ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Dette er jordskifteretten godt kjent med.

4 Den videre behandlingen av kravsbegjæringen

Som skissert foran reiser saken flere faktiske og rettslige spørsmål knyttet til de ulike hjemmelsgrunnlagene som Gaiastova har påberopt seg. Det fremstår som at Gaiastova har brukt KI-verktøy og fått fram en lang liste over hvilke hjemler man teoretisk kan benytte seg av for å nå ulike mål, forutsatt at de rettslige vilkårene er til stede.

Som grunnlag for å reise sak for jordskifteretten framstår verktøyet som lite hensiktsmessig.

5 Påstand

Saken er i en tidlig fase. Så langt ser det ikke ut til at det foreligger prosessuelle hindringer for at Gaiastova kan begjære jordskifte, jf jskl § 1-5.

Langt mer tvilsomt er det om de materielle vilkårene for å bringe de ulike hjemmelsgrunnlagene til anvendelse er til stede. Det må denne siden komme tilbake til.

Uansett vil denne siden kreve dekning av sakskostnader innenfor de rammer som følger av lovverket, hva enten det er etter jordskifteloven, skjønnsprosessloven eller etter tvisteloven.

* * *

Denne uttalelsen er levert i Aktørportalen.

Hamar, 05.06.2025
Advokatfirmaet Mageli DA

Steinar Mageli
advokat

Prosesskriv til Vestre Innlandet jordskifterett

Oslo, 12. august 2025

Saksnummer: 25-052209REN-JVIN/JLHM Gaiastova

Part 1: Gaiastova AS
v/ styrets leder
Vitaminveien 1 A
0485 Oslo

Prosessfullmektig for Part 1: Advokat Ronny Lund
Advokatfirmaet Wiersholm AS
Postboks 1400 Vika
0115 Oslo

Part 2: Hafjelltoppen Velforening
v/ styreleder Sverre K. Seeberg
Postboks 2024 Ryen
0615 Oslo

Prosessfullmektig for Part 2: Advokat Steinar Mageli
Advokatfirmaet Mageli DA
Brygga 20
2317 Hamar

1. INNLEDNING

Vi viser til planmøte 27. juni 2025 og rettsbok fra planmøtet, hvor Gaiastova AS ("**Gaiastova**") er gitt frist til 13. august 2025 til å

- (i) Konkretisere krav om sak, herunder å klargjøre hvilke lovhjemler som påberopes.
- (ii) Kommentere tilsvaret fra prosessfullmektig Mageli på vegne av Hafjelltoppen Velforening ("**Velforeningen**").
- (iii) Fremlegge kostnadsestimat for utbedring av Lunnstadmyrvegen.

Disse temaene vil behandles i den nevnte rekkefølgen i punkt 2-4 nedenfor.

Som det fremgår av rettsboken fra planmøtet, samt innkallingen til rettsmøtet 10. september, er det i det første rettsmøtet lagt opp til behandling av om vilkårene for jordskifte er til stede. Gaiastovas anførsler knyttet til oppfyllelsen av disse vilkårene er behandlet i kravet om jordskifte, se punkt 4.2 (arealbytte) og 4.3.1 (felles tiltak). Disse vil ikke behandles nærmere her, med unntak av det som knytter seg til Velforeningens merknader som behandles i punkt 3 nedenfor.

Vi viser videre til jordskifterettens brev av 11. juli 2025, hvor Gaiastova er gitt frist til den 13. august 2025 til å komme med bemerkninger til Harald Snippen sin habilitet som varameddommer. Gaiastova har ingen ytterligere merknader til Harald Snippen som varameddommer, utover det som fremgår i vårt prosesskriv av 7. juli 2025.

2. KONKRETISERING AV KRAV OM SAK

2.1 Overordnet

Av rettsboken fra planmøtet fremgår det at Gaiastova er bedt om å "*konkretisere krav om sak*" og "*det bes om klargjøring av hvilke lovhjemler som påberopes*".

Gaiastova har allerede gått relativt detaljert til verks i beskrivelsen av sakens bakgrunn og hjemmelsgrunnlag i kravet om sak av 28. mars 2025. Vi vil derfor her først og fremst klargjøre saken gjennom en oppsummering av de utfordringer jordskifteretten er bedt om å løse (punkt 2.2), og en strukturering av de hjemler som er påberopt som mulige grunnlag (punkt 2.3). For å unngå dobbeltbehandling vil vi vise til relevante deler av krav om jordskifte der dette er naturlig. I tillegg vil spørsmål om deling av saken behandles (punkt 2.4).

2.2 Gjenstanden for kravet om sak – Arealer tilknyttet Lunnstadmyrvegen

Gaiastova har krevd jordskiftesak for å kunne gjennomføre utvikling av eiendommene gnr. 155 bnr. 194, 319 og 320 i Øyer kommune (samlet omtalt som "**Hafjell 950**") i samsvar med to reguleringsplaner. Den første reguleringsplanen regulerer utvikling av området som i dag utgjør Gaiastova ("**Reguleringsplan Hafjell950**") (Bilag 1 til kravet om sak). Den andre reguleringsplanen regulerer utbedring av Lunnstadmyrvegen ("**Reguleringsplan Lunnstadmyrvegen**") som utgjør adkomstveien for Gaiastova og hyttene som er medlemmer av Velforeningen. Reguleringsplan Lunnstadmyrvegen ble vedtatt av Øyer kommune 12. juni 2025.

Bilag 1: Reguleringsplan for Lunnstadmyrvegen (planid. 202404) vedtatt 12. juni 2025 (Reguleringsplankart og bestemmelser).

Bilag 2: Planbeskrivelse med konsekvensutredning for Lunnstadmyrvegen datert 22. januar 2025.

Det er da nødvendig å finne en løsning for følgende forhold:

(i) På planområdet i Reguleringsplan Hafjell950:

Den del av Lunnstadmyrvegen som deler Gaiastovas prosjektområde i to hindrer en god utnyttelse av Hafjell950. Reguleringsplan Hafjell950 forutsetter at den del av Lunnstadmyrvegen som går gjennom planområdet (lysegrønn markering i illustrasjon til høyre), må flyttes til østsiden av planområdet (rød markering i illustrasjon til høyre). Bakgrunnen for endringene er å sørge for en mer helhetlig utvikling av området samt tilstrekkelig trafiksikkerhet.



Velforeningen eier i dag arealet med lysegrønn markering, som er del av eiendommen gnr. 155 bnr. 265. Gaiastova eier arealet med rød markering, som er del av eiendommen gnr. 155 bnr. 194.

Følgende tiltak er dermed nødvendige: (a) Lunnstadmyrveien må flyttes og opparbeides langs utbyggingsområdet i øst på det som i dag er gnr. 155 bnr. 194. (b) Tidligere veiareal, som er del av eiendommen gnr. 155 bnr. 265 og eies av Velforeningen, innlemmes i utbyggingsområdet. (c) Det må opparbeides tilhørende veiareal for bl.a. snuhammere, kollektivt og varelevering.

(ii) På planområdet i Reguleringsplan for Lunnstadmyrvegen:

Lunnstadmyrvegen fra Hundersætervegen til Gaiastova er ikke dimensjonert for dagens og fremtidens trafikkbilde, og er ikke tilstrekkelig trafiksikker. Reguleringsplan Hafjell950 og Reguleringsplan Lunnstadmyrvegen forutsetter at den aktuelle veistrekningen må utbedres (illustrasjon av veistrekning til høyre).

Reguleringsplanen fastsetter de nærmere utbedringstiltak som må gjennomføres, og omfatter i all hovedsak utvidelse av kjørebansens bredde, etablering av trafikkdelar og etablering av gang- og sykkelvei, samt tiltak for håndtering av overvann.

Lunnstadmyrvegen, som i all hovedsak ligger på gnr. 155 bnr. 265 og eies av Velforeningen, må derfor utbedres i tråd med kravene i Reguleringsplan Lunnstadmyrvegen.



Se nærmere om sakens bakgrunn i krav om sak punkt 2.

2.3 Lovhjemler som påberopes

2.3.1 Innledning

I rettsboken fra planmøtet bes det særlig om en klargjøring av hvilke lovhjemler som påberopes.

Sakens rettslige side er behandlet i krav om sak punkt 4. Vi viser til beskrivelsen innledningsvis i punkt 4.1, hvor det understrekes at det sentrale for Gaiastova er å gjennomføre de tiltak som er nødvendig for å få realisert reguleringsplanene. Hvilke bestemmelser som er benyttet for å gjennomføre dette er i utgangspunktet sekundært.

Fremgangsmåten i kravet om sak, med flere alternative hjemmelsgrunnlag, har Gaiastova valgt på bakgrunn av at jordskifteretten kan fastsette hvilket virkemiddel som er egnet til å løse de utjenlige forholdene i saken jf. Prop. 101 L s. 116. Opplistingen av mulige lovhjemler er dermed ikke ment å være uttømmende.

Med dette utgangspunktet har vi strukturert Gaiastovas syn på de lovhjemler som gir grunnlag for gjennomføring av de tiltak som er nødvendige for å gjennomføre utfordringene på planområdet i Reguleringsplan Hafjell950 (punkt 2.3.2) og Reguleringsplan Lunnstadmyrvegen (punkt 2.3.3).

2.3.2 Hjemmelsgrunnlag for håndtering av utfordringene på planområdet i Reguleringsplan Hafjell950

Etter Gaiastovas syn vil den mest egnede måten å håndtere de utjenlige eiendomsforholdene på være å

- (i) Prinsipalt: Gjennomføre et arealbytte etter *jordskiftelova* § 3-4 for både det arealet som deler utbyggingsområdet i to og øvrig areal som trengs for bl.a. vei, snuhammere, kollektiv og varelevering. Gaiastova opparbeider og bekoster ny vei og tilhørende areal.
- (ii) Subsidiært: Gjennomføre arealbytte etter *jordskiftelova* § 3-4 for det arealet som deler utbyggingsområdet i to, og etablere nødvendige rettigheter til øvrig areal som ikke inngår i arealbyttet, men trengs for bl.a. vei, snuhammere, kollektiv og varelevering ved ekspropriasjon etter *veglova* § 53 og/eller andre relevante bestemmelser *jordskifteretten måtte mene at er egnede*. Gaiastova opparbeider og bekoster ny vei og tilhørende areal.

Se nærmere om dette i krav om sak punkt 4.2.

2.3.3 Hjemmelsgrunnlag for håndtering av utfordringene på planområdet i Reguleringsplan Lunnstadmyrvegen

Etter Gaiastovas syn vil den mest egnede måten å gjennomføre utbedringstiltakene være å

- (i) Prinsipalt:
 - (a) Jordskifteretten pålegger Velforeningen utbedring av veien ved gjennomføring av felles tiltak/investering etter *jordskiftelova* § 3-9, besørget av Gaiastova på Velforeningens vegne.
 - (b) Kostnaden skal fordeles mellom Velforeningens medlemmer, ettersom veien er felles adkomst og omfattes av vedlikeholds- og utbedringsplikten til brukerne etter *jordskiftelova* § 3-28.

Se nærmere om dette i krav om sak punkt 4.3.1.

- (ii) Subsidiært:
 - (a) Jordskifteretten pålegger Velforeningen å utbedre veien etter *veglova* § 54 første ledd jf. annet ledd, besørget av Gaiastova på Velforeningens vegne.
 - (b) Kostnadene for utbedringene faller innenfor vedlikeholds- og utbedringsplikten til Velforeningen som veilag, og Jordskifteretten skal fastsette fordelingen jf. *veglova* § 54 tredje ledd. Gaiastovas syn er at Velforeningens medlemmer skal dekke kostnaden etter det forholdstall medlemskapene utgjør.

Se nærmere i krav om sak punkt 4.3.2.

- (iii) Atter subsidiært:
 - (a) Jordskifteretten gir Gaiastova rett til å utbedre Lunnstadmyrvegen på Velforeningens eiendom etter *veglova* § 53.
 - (b) Gaiastova bekoster utbedringstiltakene.
 - (c) Det er ikke grunnlag for erstatningsutbetaling.

Se nærmere om dette i krav om sak punkt 4.3.3 og 4.3.4.

2.4 Spørsmål om deling av sak

I planmøtet stilte prosessfullmektig Mageli spørsmål om saken måtte deles, slik at forhold knyttet til planområdet i Reguleringsplan Hafjell950 og Reguleringsplan for Lunnstadmyrvegen blir behandlet i separate saker.

Gaiastova kan ikke se noe hinder for at jordskifteretten behandler de spørsmål som er reist i saken i samme sak. Tvert imot ser Gaiastova det som hensiktsmessig med en samlet behandling. De problemene som søkes løst knytter seg i begge tilfeller til den samme veien (Lunnstadmyrvegen), der spørsmål om arealbytte mv. gjelder den øvre delen av veien, og spørsmål om utbedring knytter seg til den nedre delen av veien. At det er påberopt flere hjemler for å gjennomføre tiltakene, er heller ikke til hinder for at disse behandles i samme sak. Det vises til Bjerva mfl., Lovkommentar til jordskiftelova § 3-9:

"Det følger av disposisjonsprinsippet at rekvirenten kan velge om det skal begjæres skjønn for innpåkjøp etter vegloven § 53 eller felles tiltak etter jordskifteloven § 3-9, eventuelt prinsipalt det ene og subsidiært det andre."

3. KOMMENTARER TIL MERKNADER TIL KRAV OM JORDSKIFTE

3.1 Argumentasjon knyttet til slettet avtalebestemmelse

I Velforeningens merknader til krav om jordskifte, er det fremlagt avtale mellom Hafjell Riksanlegg, Gaiafjell AS og Gaiastova AS datert 1. september 1994, omtalt som "Trekantavtalen". I merknadene er det vist til punkt 1 i Trekantavtalen, og hevdet at Velforeningen og Gaiastova har en plikt til opprettholdelse av den eksisterende parkeringsplassen ved Gaiastova. Dette er imidlertid ikke korrekt.

Bestemmelsen Velforeningen viser til i Trekantavtalen er opphevet ved senere avtale datert 1. mars 2007 mellom Velforeningen (overtatt etter Gaiafjell AS), Gaiastova Eiendom AS (tidligere Gaiastova AS) og Hafjell Alpinsenter AS (tidligere Hafjell Riksanlegg). De angitte partene samsvarer med partene i den opprinnelige avtalen fra 1994.

Av avtalens punkt 2 følger det at punktet knyttet til opprettholdelse av eksisterende parkering oppheves:

"Trekantavtalens pkt. 1 har bestemmelser om rettigheter og plikter for partene vedrørende bruk og atkomst til eksisterende parkeringsplass og utvidelse av denne. Gjennom nærværende avtale er partene enige om å oppheve "trekantavtalens" pkt. 1."

Bilag 3: Avtale mellom Hafjell Alpinsenter AS, Velforeningen og Gaiastova Eiendom AS datert 1. mars 2007.

3.2 Behovet for utbedring av Lunnstadmyrvegen

I Velforeningens merknader er det videre i punkt 2.2 anført at utbedringsbehovet for veien kun er et resultat av utbyggingen som skal skje på Hafjell 950. Dette er ikke korrekt.

Som dokumentert og beskrevet i punkt 2.4 i kravet om jordskifte, har det i lang tid vært behov for utbedring av Lunnstadmyrvegen. Behovet for utbedring har blitt tatt opp på en rekke årsmøter i Velforeningen over flere år. Dette fremgår bl.a. i protokollene vedlagt krav om sak

punkt 2.4. At behovet for utbedring er påkrevd uavhengig av noen utbygging av Gaiastova, fremkommer klart av planbeskrivelsen til reguleringsplanen for Lunnstadmyrvegen (bilag 2 til prosesskrivet). I planbeskrivelsen på side 18 fremgår det at flere har uttrykt *"bekymring for dagens trafikksituasjon langs Lunnstadmyrvegen"*. Det er videre listet opp en rekke forhold som begrunner denne bekymringen, herunder:

- *"Flere ulykker/utforkjøringer i grøft mellom Gaiastova og Hundersætervegen (Lunnstadmyrvegen), ofte grunnet smale passeringer mellom biler/lastebiler."*
- *"Siden 1994 har trafikken økt vesentlig på de lokale veiene"*
- *"Mange velger å kjøre bil fra hytta til langrennsløypa/alpinbakken (400m) på grunn av at man ikke tør å gå langs veien."*

Det er følgelig ikke Gaiastovas utbygging alene som er bakgrunnen for utbedringsbehovet for veien. Behovet for utbedring har vokst frem over tid, og er nødvendig for å ivareta hensynet til alle brukerne – både i dag og i fremtiden.

3.3 Vern mot tap og arealbytte

I merknadene punkt 3 har Velforeningen anført at bestemmelsen om arealbytte i jordskifteloven § 3-4 ikke kan benyttes for overføring av arealet som deler utbyggingsområdet i to. Som støtte for dette vises det til vilkåret om vern mot tap i jordskiftelova § 3-18, og hevdes at arealene som er forutsatt byttet i arealbyttet ikke har tilsvarende verdi fordi arealet som eies av Velforeningen må verdsettes som areal til bebyggelse og anlegg. Dette er ikke korrekt.

Arealene som går i bytte skal verdsettes etter påregnelig bruk, jf. jordskiftelova § 3-15. Som allerede beskrevet i kravet om jordskifte punkt 4.2, foreligger det privatrettslige begrensninger på arealet som eies av Velforeningen som innebærer at det ikke er mulig eller påregnelig å utnytte dette til annet enn veiareal. Den privatrettslige begrensningen fremgår av avtalen om overdragelse av veiarealene til Velforeningen (bilag 8 og 9 til krav om jordskifte) der det fremgår at arealene *"kan således ikke fradeles eller bebygges"*. Når det foreligger slike privatrettslige begrensninger, vil en bruk i tråd med reguleringsformålet ikke være påregnelig. Velforeningens areal kan derfor ikke benyttes til annet enn vei, og må også verdsettes som dette.

4. UTBEDRINGSKOSTNADER

Gaiastova har innhentet et kostnadsestimat fra SQM for de antatte kostnadene for utbedring av Lunnstadmyrvegen i samsvar med Reguleringsplan Lunnstadmyrvegen på NOK 27 741 704 eks. mva.

Bilag 4: Kostnadsestimat for utbedring av del av Lunnstadmyrvegen datert 11. august 2025.

Estimatet omfatter kostnader knyttet til planlegging av veien, gebyrer til kommunen, samt selve anleggskostnaden for tiltaket. Hva gjelder anleggskostnaden, omfatter denne samtlige kostnader for hvert av hvert av de tiltak som Reguleringsplan Lunnstadmyrvegen forutsetter gjennomført for utbedring av veien.

* * *

Prosesskrivet er levert i Aktørportalen.

Oslo, 12. august 2025

Ronny Lund
advokat (H)

Prosesskriv

til

Vestre Innlandet jordskifterett**Sak nr :** 25-052209REN-JVIN/JLHM Gaiastova**Part:** Gaiastova AS
v/ Anette Juel Knudtzon
Vitaminveien 1 A
0485 Oslo**Prosessfullmektig:** Advokat Ronny Lund
Advokatfirmaet Wiersholm AS
Postboks 1400 Vika
0115 Oslo**Motpart:** Hafjelltoppen Velforening
v/ styreleder Sverre K. Seeberg
Postboks 2024 Ryen
0615 Oslo**Prosessfullmektig:** Advokat Steinar Mageli
Advokatfirmaet Mageli DA
Brygga 20
2317 Hamar

* * *

1. Innledning

Fristen for å komme med merknader til Gaiastovas prosesskriv av 12.08.25 er satt til i dag – 27.08.25.

For å kunne ta Gaiastovas begjæring om jordskifte under behandling, må vilkårene etter jordskifteloven og/eller veglova være oppfylt. Det framstår som tvilsomt.

2. Arealbytte

Det er riktig at jskl § 3-4 kan gi hjemmel for overføring av areal. Forutsetningen er at vilkårene i jskl §§ 3-2, 3-3 og 3-18 er oppfylt.

Dagens situasjon er ikke utjenlig, jf § 3-2. En realisering av reguleringsplanen *Haffell 950* forutsetter imidlertid at utbyggingsarealet blir sammenhengende og Gaiastova som utbygger får hånd om den delen av Lunnstadmyrvegen som i dag deler utbyggingsarealet i to. Dette veiarealet er i *Haffell 950* gjort til en del av utbyggingsarealet. Det som i dag er veiareal er i planen avsatt til utbygging etter pbl § 12-5 nr 1.

Gaiastova forutsetter at dette arealet skal overtas av selskapet mot at Velforeningen som er eier av dagens veiareal, skal motta areal som i reguleringsplanen *Haffell 950* er avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl. § 12-5 nr 2.

Et grunnleggende vilkår for arealbytte er at verdien av avgivende og mottagende areal balanserer. Det som gir dagens veiareal verdi, er det forhold at det er avsatt til utbyggingsareal i eksisterende reguleringsplan. Arealet må derfor verdsettes som utbyggingsareal. Utgangspunktet for verdsettingen vil være jskl §§ 3-14 og 3-15. Verdsettingen skal skje med bakgrunn i påregnelig bruk. Påregnelig bruk er her til utbygging. Det spiller ingen rolle at Velforeningen ikke vil ha mulighet til selv å forestå utbygging av veiarealet. Det er uten relevans for verdsettingen.

I en jordskifteprosess skjer verdsettingen uavhengig av hvem som er eier og hvilke planer eieren har for utnyttelse av eiendommen. Det er en objektiv verdi man er ute etter, jf ordlyden i § 3-18 som knytter vernet mot tap til den/de eiendom(mer) som jordskifteløsningen omfatter.

Et areal som er avsatt til utbygging (avgivende areal) vil ha større verdi enn et areal som er avsatt til veiformål (mottagende areal). I tillegg kommer det forhold at avgivende areal i utstrekning er større enn mottagende areal. Det er oppgitt at avgivende areal er 2290 m² mot 1209 m² for mottagende areal (*Bilag 3 til kravsbegjæringen*).

Adgangen til å kompensere for verdiforskjeller i bytteprosessen med et kontantvederlag, er etter jordskifteloven begrenset. Den store verdiforskjellen mellom avgivende og mottagende areal er i foreliggende sak så påtagelig, at vilkårene for arealbytte etter § 3-4 ikke er tilstede. Den beskyttelse som Velforeningens eiendom har etter § 3-18 slår her inn. Det betyr at denne delen av jordskiftesaken ikke kan tas under behandling. De materiell vilkårene for jordskifte er ikke tilstede og retten må derfor treffe en jordskifteavgjørelse etter jskl. § 6-23 fjerde ledd bokstav a) om dette. Slutningen vil måtte gå ut på avvisning.

Dette spørsmålet vil ha betydning for jordskifterettens saklige og geografiske avgrensning etter jskl § 6-9 som skal behandles under rettsmøte den 10. september i år.

3. Utbedring av Lunnstadmyrvegen

Den andre delen av jordskiftebegjæringen gjelder utbedring av Lunnstadmyrvegen. **Veglova § 53** kan gi Gaiastova hjemmel til ekspropriasjon for gjennomføring av reguleringsplanen for Lunnstadmyrvegen. En slik ekspropriasjon kan bare skje *mot vederlag til den det råkar*, som er den formulering loven bruker.

Forutsatt at de rettslige vilkårene foreligger for ekspropriasjon, må det avklares hvilken veirett Gaiastova har og omfanget av denne. Dette vil ha betydning for størrelsen på den erstatning Gaiastova skal betale til Velforeningens øvrige medlemmer. Det ser ikke ut til at Gaiastova har tenkt over denne problemstillingen i prosesskrivet av 12. august i år.

Et annet problem som skal påpekes, er behovet for skjønnsforutsetninger som vil ha som siktemål å definere og beskrive inngrepet nærmere. Av vegl. § 53 tredje ledd framgår at jordskifteretten må ta avgjørelse om *kva inngrepet skal gå ut på, kor langt det skal gå, og kva for vilkår som i tlfelle skal settast for inngrepet*.

Denne bestemmelsen har sin parallell i skjl § 8 tredje ledd siste punktum om at det med skjønnsbegjæringen skal følge utkast til skjønnsforutsetninger. Det er alltid eksproprianten – her Gaiastova – som må komme med forslag til skjønnsforutsetninger som motparten – her Velforeningen – må få anledning til å uttale seg om. Her mangler disse.

Gaiastova kan ikke få en slags blanco-fullmakt fra jordskifteretten til å ekspropriere grunn og rettigheter til utbedring av Lunnstadmyrvegen. Gaiastova må legge fram utkast til skjønnsforutsetninger som vil kunne gi Velforeningen øvrige medlemmer informasjon om hvordan inngrepet er ment å skulle gjennomføres. Først da vil man kunne ta stilling til om vilkårene for ekspropriasjon etter veglova er tilstede.

Skjønnsforutsetningene vil samtidig være bindende for Gaiastova ved utbedringen av Lunnstadmyrvegen. En ekspropriasjon etter vegl § 53 vil ikke åpne for at Gaiastova kan velte anleggskostnadene over på Velforeningens øvrige medlemmer – helt eller delvis. Dette er kostnader Gaiastova selv må ta ved realisering av reguleringsplanen for Lunnstadmyrvegen.

Gaiastova har også påberopt seg **jskl. § 3-9** (innpåkjøpsbestemmelsen) som grunnlag for utbedring av Lunnstadmyrvegen. De grunnleggende vilkårene etter §§ 3-2, 3-3 og 3-18 må også her være tilstede. Verken denne bestemmelsen eller jskl § 3-28 åpner for å velte anleggskostnadene over på de øvrige medlemmene av Velforeningen.

Utbedring av Lunnstadmyrvegen er en forutsetning for realisering av reguleringsplanen *Hafjell 950*. Uten utbedring, ingen utbygging på Hafjelltoppen. En reguleringsplan innebærer ingen plikt til å realisere planen. Virkemiddelet det offentlige har for å «tvinge» en utbygger til å ta kostnadene, er å stille vilkår for selve utbyggingen. En forutsetning for utbyggingen på Hafjelltoppen er at Lunnstadmyrvegen utbedres.

Også ved innpåkjøp etter § 3-9 må rekvirenten (Gaiastova) redegjøre nærmere for hvordan de ser for seg at inngrepet skal gjennomføres og hvilket omfang det skal ha. Bare på den måten kan jordskifteretten utøve den rettslige kontrollen som er nødvendig etter jskl §§ 3-2, 3-3 og 3-18.

Så lenge en slik redegjørelse mangler må jordskifteretten også her, treffe jordskifteavgjørelse etter jskl § 6-23 fjerde ledd bokstav a) om at de materielle vilkårene for å bringe § 3-9 til anvendelse mangler.

4. Oppsummering og påstand

Gaiastova har anlagt to saker som hver for seg er meget omfattende. Sakene har foreløpig et for «prematurt» preg til at det kan foretas en saklig og geografisk avgrensning etter § 6-9. Slik saken står i dag, vil det ikke være grunnlag for arealbytte etter jskl § 3-4, ekspropriasjon etter vegl § 53 eller innpåkjøp etter jskl § 3-9.

De materielle vilkårene for å ta sakene under behandling er derfor ikke tilstede. Det vil derfor bli nedlagt påstand i henhold til dette.

For jordskiftekravene om arealbytte etter jskl § 3-4 og innpåkjøp etter jskl § 3-9, vil avgjørelsesformen være jordskifteavgjørelse etter jskl § 6 – 23 fjerde ledd bokstav a og påstanden må gå ut på avvisning selv om det er de materielle vilkårene for å ta saken under behandling som mangler.

For den delen av begjæringen som gjelder ekspropriasjon etter vegl kap VII, vil påstandsutformingen være mer krevende. Gaiastova har krevd ekspropriasjon og skjønn etter veglovas bestemmelser som et ledd i jordskifte. Vi er da innenfor anvendelsesområdet for jskl § 6-23 fjerde ledd bokstav d). Avgjørelsesformen vil være jordskifteavgjørelse og påstanden må gå ut på frifinnelse, jf *Skoghøy Norsk ekspropriasjonsrett side 214*.

Krav om å få dekket kostnader til juridisk bistand reiser også særskilte problemstillinger.

Av jskl § 7-7 første ledd følger at når saken avvises fordi vilkårene for sak ikke er oppfylt, skal kostnadene til jordskifteretten for dette legges på rekvirenten – her Gaiastova.

Dette gjelder imidlertid ikke dekning av kostnader som Velforeningen har hatt med saken. De kan bare kreves dekket innenfor rammene av jskl § 7-9 annet ledd som forutsetter avvisning av formelle grunner. I vår sak nedlegges påstand om avvisning av materielle grunner.

Dekning av kostnader i forbindelse med krav om ekspropriasjon etter vegl § 53, kan kreves i medhold av skjønnslovens § 54, uavhengig av om denne delen av begjæringen behandles i forbindelse med sak for jordskifteretten etter § 5-3 eller som egen sak etter § 5-4.

Som sak etter § 5-3 følger Gaiastovas omkostningsansvar for Velforeningens nødvendige utgifter til juridisk og teknisk bistand av jskl § 5-7 første ledd, jf § 7-1 andre ledd.

Ekspropriasjon etter vegl § 53 som egen sak etter jskl § 5-4 følger også omkostningsreglene i skjønnslovens § 54.

Det nedlegges etter dette slik

Påstand:

For sak etter jordskiftelova kapittel 3:

1. Krav om sak etter jordskiftelova § 3-4 avvises
2. Krav om sak etter jordskiftelova § 3-9 avvises

For sak etter veglova kapittel VII, både som sak etter jskl § 5-3 og egen sak etter jskl § 5 - 4:

Hafjelltoppen Velforening v/styrets leder frifinnes og tilkjennes sakskostnader for jordskifteretten

* * *

Prosesskrivet er levert i Aktørportalen.

Hamar, 27.08.2025
Advokatfirmaet Mageli DA

Steinar Mageli
advokat

HAFJELLTOPPEN VELFORENING - ORDINÆRT ÅRSMØTE 22.09.25

Sak 4.2 - Styrehonorar

Styret foreslår følgende styrehonorar for perioden 01.07.24 – 30.06.25:

Styreleder	kr. 10.000,-
Styremedlemmer	kr. 5.000,- hver

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

Budsjett 01.07.2025 - 30.06.2026											
						BUDSJETT	REGNSKAP	BUDSJETT			
						2025/2026	2024/2025	2024/2025			
Inntekter											
Innkalt fra medlemmene			454	kr	7 000	kr	3 178 000	kr	2 814 800	kr	2 821 000
Diverse inntekter						kr	15 000	kr	100 695	kr	15 000
Sum inntekter						kr	3 193 000	kr	2 915 495	kr	2 836 000
Driftskostnader											
Strøm						kr	5 000	kr	3 288	kr	5 000
Snøbrøyting/strøing						kr	1 200 000	kr	1 019 788	kr	900 000
Løypekjøring						kr	660 000	kr	635 600	kr	637 000
Vedlikehold vei/friarealer						kr	300 000	kr	267 558	kr	300 000
Trefelling friarealer						kr	50 000	kr	17 500	kr	50 000
Vaktmester/fjerning av kvist						kr	50 000	kr	30 632	kr	50 000
Forretningsførsel/regnskapsførsel						kr	290 000	kr	288 876	kr	278 000
Styrehonorar						kr	45 000	kr	40 000	kr	45 000
Honorar advokat						kr	500 000	kr	636 097	kr	500 000
Honorar revisor						kr	20 000	kr	18 375	kr	20 000
Honorar teknisk								kr	137 150		
Trafikkontroll								kr	18 143		
Sosialt arrangement						kr	40 000			kr	40 000
Datakostnader						kr	16 000	kr	15 947	kr	13 000
Forsikringer						kr	7 000	kr	6 869	kr	2 000
Kostnader årsmøte						kr	50 000	kr	47 314	kr	5 000
Div. kostnader						kr	24 000	kr	24 364	kr	10 000
Sum driftskostnader						kr	3 257 000	kr	3 207 501	kr	2 855 000
Driftsresultat						kr	-64 000	kr	-292 006	kr	-19 000
Finanskostnader/inntekter											
Renteinntekter						kr	40 000	kr	46 656	kr	40 000
Bankgebyrer/morarenter						kr	3 000	kr	2 940	kr	3 000
Netto finansinntekter						kr	37 000	kr	43 716	kr	37 000
Periodens resultat						kr	-27 000	kr	-248 290	kr	18 000
Disponering av resultat											
Til egenkapital						kr	-27 000	kr	-248 290	kr	18 000
Sum disponert						kr	-27 000	kr	-248 290	kr	18 000

Her er innstilling til nytt styre i Hafjelltoppen velforening fra valgkomiteen:

2024

Styreleder:
Sverre Seeberg

Årlig

Fra Hyttene
Kari Trondsen
Jon Kummen
Anne Helene Reiten
Geir Sand

Valgt til 2026

Valgt til 2026

Ønsker ikke gjenvalg

Fra leilighetene
Anders Elind
Jon Steen

Valgt til 2026

Fra Gaiastova
Anette Juel Knudtzon

Valgkomite:
Anette Melby
Tom Arne Ingier
Knut Erik Johannessen

Ønsker ikke gjenvalg

2025

Styreleder:
Sverre Seeberg

Gjenvalg 1 år

Fra Hyttene
Kari Trondsen
Jon Kummen
Arne Bartnes
Geir Sand

Ny for 2 år

Gjenvalg for 2 år

Fra leilighetene
Anders Elind
Jon Steen

Gjenvalg for 2 år

Fra Gaiastova
Anette Juel Knudtzon

Valgt fra Gaiastova

Valgkomite:
Tom Arne Ingier
Knut Erik Johannessen

Ny for 1 år

Gjenvalg for 1 år

Gjenvalg for 1 år