

NOTAT

ADVOKAT:	Johannes Sundet
DATO:	4. september 2025
REFERANSE:	JS/JS/12287/755624

GAIASTOVA AS VS HAFJELLTOPPEN VELFORENING

1. Problemstilling.

Utgangspunktet for saken er følgende;

- Utbygging av egen eiendom:
 - Gaia AS (Gaia) har fått regulert sin egen eiendom til utbygging
 - For å kunne få gjennomført utbyggingen av egen eiendom er Gaia avhengig av
 - å erverve ca. 2290 m2 som tilhører Hafjelltoppen Velforening (Hafjelltoppen) som er den del av Lunnstadmyrvegen som i dag deler Gaias eiendom i to og
 - bygge ny vei på utsiden av utbyggingsområdet for å sikre Hafjelltoppen fortsatt atkomst til øvre del av Lunnstadmyrvegen.
- Utvidelse og utbedring av Lunnstadmyrvegen
 - For å kunne gjennomføre utbyggingen av egen eiendom (starte graving på egen eiendom), har kommunen laget et såkalt rekkefølgekrav
 - Kravet går ut på at Lunnstadmyrvegen i strekningen fra Hundersetervegen og frem til Gaia må
 - Utvides fra dagens bredde på 5,5 meter til ny bredde på 6,5 meter
 - Etablere gang- og sykkelvei langs Lunnstadmyrvegen i samme strekning.
 - Kravet er begrunnet i at utbyggingen av Gaia vil øke trafikken på Lunnstadmyrvegen fra Hundersetervegen og frem til Gaia med ca. 50 %
 - Det er ingen krav om utvidelse eller utbedring på oversiden av Gaia.

Hvis man ser bort fra at Gaia allerede er en del av Hafjelltoppen veilag, ville Gaia med hjemmel i reguleringsplanen og etter ekspropriasjonsvedtak i Øyer kommune kunne ha;

- Ekspropriert det areal som tilhører Hafjelltoppen og som ligger i utbyggingsområdet
 - Gaia ville da måtte ha betalt ekspropriasjonserstatning for det aktuelle arealet som ville ha blitt verdsatt som grunn til utbygging (det nye formålet) og ikke som vei
 - Gaia ville ha fått fradrag i erstatningen med verdien av den nye veien som Gaia må etablere som erstatning for den del av veien som de erverver.
- Ekspropriert nødvendige arealer til utvidelse og utbedring av Lunnstadmyrvegen
 - Gaia ville da måtte ha betalt ekspropriasjonserstatning for det aktuelle arealet som ville ha blitt verdsatt som veigrunn
 - Gaia ville ha fått fradrag i erstatningen for den fordel eieren av veien (Hafjelltoppen) ville ha fått gjennom utbedringen og oppgraderingen av veien.

2. Lunnstadmyrvegen

Lunnstadmyrvegen er en privat vei som eies og drives av Hafjelltoppen. Formålet med veien er å sikre atkomst til medlemmenes eiendommer.

Det er i dag ingen offentligrettslige krav knyttet til veien og det foreligger ingen offentlig myndighet som kan pålegge Hafjelltoppen å gjennomføre oppgraderingen eller utvidelser av veien.

I forhold til andre tilsvarende private veier med samme formål, har Lunnstadmyrvegen sannsynligvis en høyere standard enn de fleste.

Det kan likevel legges til grunn at Lunnstadmyrvegen i dag ikke er optimal i forhold til formålet eller i forhold til ferdsel av myke trafikanter.

Hafjelltoppen har så langt løst dette gjennom et løpende vedlikehold av veien, tilstrekkelig bredde til å kunne møte to biler, gjennom fartsbegrensninger og fartsdumper som skal påse at hastigheten på veien er tilpasset bruken av veien og de myke trafikanter som ferdes langs denne.

Kravet i reguleringsplanen er ikke et pålegg til Hafjelltoppen om å oppgradere eller utvide veien. Kravet skal kunne sikre at det ikke gjennomføres utbygginger som vil øke dagens trafikkbilde vesentlig før veien er oppgradert og utvidet.

3. Erverv og bytte av areal i utbyggingsområdet.

- Utjenlige eiendomsforhold
 - Dersom man får problemer med å utnytte sin egen eiendom på en optimal måte (utjenlige eiendomsforhold), kan eieren av slike eiendommer gå til jordskifteretten og be de ordne opp.
 - Jordskifteretten har vide fullmakter i slike tilfeller, herunder til å endre utformingen av de eiendommer som omfattes av jordskifte og bytte teiger.
 - Forutsetningen for dette er at
 - Den nye løsningen blir bedre enn den gamle, og at
 - ingen lider tap som en følge av den nye løsningen
- Vår sak
 - Gaia har valgt å benytte denne fremgangsmåten istedenfor å gå veien om vanlig ekspropriasjon
 - Spørsmålet er om Hafjelltoppen gjennom den bytte av arealer Gaia har foreslått vil bli påført et tap fordi
 - Det areal Gaia krever å overta er regulert til utbygging og mye mer verdt enn det areal Gaia vil gi fra seg som er regulert til vei.
 - Det areal Gaia vil erverv (2 290 m²) er større enn det areal Gaia tilbyr i bytte (1 209 m²)
 - Dersom jordskifteretten er enig i at Hafjelltoppen vil bli påført et tap vil jordskifteretten ikke behandle denne delen av saken. Gaia må da gå veien om ekspropriasjon. Gaia er da avhengig av at Øyer kommune fatter vedtak om ekspropriasjon.

- Dersom Øyer kommune vedtar ekspropriasjon vil Hafjelltoppen få erstatning for det areal de gir fra seg, verdsatt som utbyggingsgrunn med fradrag for det areal de mottar verdsatt som veigrunn. Hafjelltoppen vil da få dekket sine kostnader til teknisk og juridisk bistand i forbindelse med skjønnssaken.
- Vår vurdering
 - Vi er usikre på om Gaia vil få saken behandlet av jordskifteretten, men vil ikke utelukke dette.
 - Vi tror at jordskifteretten i tilfelle vil tilkjenne Hafjelltoppen et pengebeløp for å kompensere for verdiforskjellen mellom det areal Hafjelltoppen gir fra seg og det areal Hafjelltoppen mottar

4. Oppgradering og utvidelse av Lunnstadmyrvegen

- Betydningen av at Gaia er medlem av Hafjelltoppen veilag
 - Dersom man er medlem av et veilag har lovgiver både gjennom jordskifteloven og veglova, gitt jordskifteretten vide fullmakter til å avgjøre spørsmål av betydning for bruken av veien, veiens standard, vedlikehold av veien og fordeling av kostnader til nødvendige oppgraderinger, utbedringer og vedlikehold av veien.
 - Dersom et medlem av veilaget mener at veilaget ikke bruker nok penger til å oppgradere, utbedre eller vedlikeholde veien kan medlemmet be jordskifteretten vurdere og avgjøre spørsmålet. Medlemmet kan også be jordskifteretten avgjøre fordelingen av kostnadene til veien.
- Vår sak
 - Gaia har valgt å benytte denne fremgangsmåten istedenfor å gå veien om vanlig ekspropriasjon av veiarealet med påfølgende oppgradering og utvidelse av Lunnstadmyrvegen
 - Gaia har bedt jordskifteretten om å:
 - pålegge Hafjelltoppen å oppgradere og utvide Lunnstadmyrvegen til den standard som følger av rekkefølgekravet i reguleringsplanen,
 - fordele kostnadene til denne oppgraderingen og utvidelse av Lunnstadmyrvegen på alle medlemmer i Hafjelltoppen
 - Dette vil i tilfelle kunne gi en kostnad på mellom 52 000 og 70 000 pr. medlem
 - Dersom jordskifteretten heller ikke vil behandle denne delen av saken, må Gaia gå veien om ekspropriasjon. Gaia er da avhengig av at Øyer kommune fatter vedtak om ekspropriasjon.
 - Dersom Øyer kommune vedtar ekspropriasjon vil Hafjelltoppen få erstatning for de arealer de gir fra seg og få dekket sine kostnader til teknisk og juridisk bistand i forbindelse med skjønnssaken.
- Vår vurdering
 - Vi er usikre på om Gaia vil få saken behandlet av jordskifteretten, men vil ikke utelukke dette.
 - Vi tror ikke jordskifteretten vil pålegge Hafjelltoppen å oppgradere og utvide Lunnstadmyrvegen til den standard som følger av rekkefølgekravet i reguleringsplanen fordi;
 - Lunnstadmyrvegen er mer enn god nok i forhold til dagens bruk

- Lunnstadmyrvegen allerede er bedre enn de fleste sammenlignbare veier med samme bruk og formål
- Formålet med de aktuelle bestemmelser i jordskifteloven og veglova kun er å sikre en minimums standard på den eksisterende veien
- Kravet om oppgradering av veien i reguleringsplanen er begrenset til utnyttelsen av Gaia eiendom og er ikke knyttet til noen annen bruker av veien.
- I den grad jordskifteretten skulle tillate Gaia å oppgradere og utvide Lunnstadmyrvegen til den standard som følger av rekkefølgekravet i reguleringsplanen, tror vi ikke jordskifteretten vil fordele kostnadene likt på alle medlemmene, fordi;
 - Ingen andre medlemmer av veilaget har behov for slik oppgradering og utvidelse av Lunnstadmyrvegen
 - Det er kun Gaia som vil oppnå en økonomisk fordel av oppgraderingen av veien gjennom utbyggingen av egen eiendom
 - Rekkefølgekravet er kun knyttet til Gaia eiendom
 - Selv om alle medlemmer i Hafjelltoppen vil ha glede og nytte av den aktuelle oppgradering av Lunnstadmyrvegen, vil kostnaden for det enkelte medlem, dersom den totale kostnaden blir fordelt på samtlige medlemmer, ikke stå i forhold til den nytte de vil ha av veien.
 - For Gaia vil oppgradering av Lunnstadmyrvegen utløse muligheten for å kunne utnytte eiendommen i henhold til reguleringsplanene og tilføre Gaia store verdier.
 - Det er derfor mest sannsynlig at Gaia vil måtte bære kostnaden alene fordi nytten av oppgraderingen vil være en helt annen enn for de øvrige medlemmer i Hafjelltoppen.

5. Saksomkostninger

- Utgangspunktet for saker etter jordskifteloven er at partene bærer sine egne kostnader til juridisk og teknisk bistand og at kostnadene til jordskifteretten fordeles etter nytten partene har av saken.
- Ved ekspropriasjon er det eksproprianten, Gaia, som må dekke Hafjelltoppens kostnader til teknisk og juridisk bistand
- Ved tvister om rettsspørsmål vil det være den som vinner frem med sitt syn som vil kunne ha krav på å få dekket sine kostnader til teknisk og juridisk bistand.

6. Oppsummering og konklusjon

- Det er sannsynlig at Gaia til slutt vil sikre seg både det aktuelle areal tilhørende Hafjelltoppen og få gjennomført den utvidelse og utbedring av Lunnstadmyrvegen som reguleringsplanene forutsetter.
- Det er sannsynlig at Hafjelltoppen vil kunne få bedre betalt for det areal som må avgis i utbyggingsområdet (merverdien) enn det som fremgår av tilbudet fra Gaia (gi fra seg 2 290 m² mot å få 1 209 m²)

- Det er ikke sannsynlig at jordskifteretten vil gi Gaia rett til å foreta den oppgradering og utvidelse av Lunnstadmyrvegen som reguleringsplanen forutsetter
- Det er svært lite sannsynlig at jordskifteretten vil fordele kostnadene til den aktuelle oppgradering og utvidelse av Lunnstadmyrvegen på medlemmene i Hafjelltoppen og jordskifteretten vil under ingen omstendighet kreve at kostnader ut over en ordinær oppgradering av dagens veitrase, uten utvidelse fra 5,5 til 6,5 meter og uten etablering av gang- og sykkelsti, dekkes av Hafjelltoppens medlemmer.
- Dersom jordskifteretten velger å behandle de to sakene, er det sannsynlig at Hafjelltoppen må betale sine egne kostnader til juridisk og teknisk bistand for jordskifteretten og at Gaia må betale kostnadene for jordskifteretten alene.

Hønefoss den 4. september 2025

Johannes Sundet

Advokat