

Hafjelltoppen Velforening
Postboks 2024 Ryen
0615 Oslo

Oslo, 6. august 2024
Ref: M22363598/1/142092-001/SJ78

Att: Styret v/ Sverre K. Seeberg

Kun sendt elektronisk: sverrek.seeberg@lovenskiold.no

Vedr. Hafjell 950

1. Innledning

Vi viser til brev fra Hafjelltoppen Velforening v/styret datert 29. november 2023.

I brevet tar styret opp ulike forhold og gjør rede for på hvilken bakgrunn styret ser seg berettiget til å motarbeide Gaiastova AS' ("**Gaiastova**") planforslag med «*de midler som er tilgjengelige*». I tråd med dette har velforeningen i høringsrunden inngitt flere brev til kommunen, hvor det urettmessig har blitt argumentert for at kommunen av ulike årsaker er forpliktet til å stoppe planforslaget. Velforeningen fikk ikke medhold i dette, og planforslaget ble enstemmig vedtatt av Øyer kommune 20. juni 2024.

I det følgende vil vi i punkt 2 informere nærmere om planen som nå er vedtatt og om oppstart av planarbeidet som gjelder utvidelse av Lunnstadmyrvegen. I punkt 3 kommenterer vi de ulike forholdene som tas opp i styrets brev av 29. november 2023. I den anledning vil vi også i punkt 4 oppsummere hvorfor styrets motarbeidelse av utbyggingsprosjektet ligger utenfor styrets mandat og konsekvensene av dette. I punkt 5 kommer vi med noen avsluttende bemerkninger og henstillinger til styret og velforeningens medlemmer.

2. Overordnet om plansituasjonen og status per i dag

Gaiastovas planforslag for selve utviklingsområdet ble enstemmig vedtatt av kommunestyret i Øyer kommune 20. juni 2024. Området er definert som ett av fire knutepunkt i Hafjell, og planforslaget er i tråd med de føringer som ligger for utvikling av knutepunkt i forslaget til ny kommunedelplan for Øyer sør. En av styrkene ved prosjektet, er at det ikke beslaglegger nytt areal, men erstatter eksisterende bebyggelse. Konsekvensen av dette er at allerede utbygde områder gis en høyere utnyttning, fremfor at nye areal bygges ned. Dette er i tråd med Statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging, og forholdet er fremhevet som positivt av både Statsforvalteren i Innlandet og Innlandet fylkeskommune i deres høringsuttalelser datert hhv. 19. og 26. januar 2024. At det fortettes på eksisterende areal, at parkering legges under bakken, og at det tilrettelegges for ulike aktiviteter og tilbud i knutepunktet, er for øvrig i tråd med ny regional plan for klima, energi og miljø og bærekraftig arealforvaltning.¹ Også dette har Statsforvalteren fremhevet som særlig positivt ved prosjektet.

Hva som er en ønsket og naturlig utvikling av et område, er det kommunen som avgjør i form av planvedtak. I tillegg til at man nå har et enstemmig planvedtak i Øyer kommune, har samtlige øvrige offentlige myndigheter som har vært involvert frem til nå, dvs. Statsforvalteren, fylkeskommunen, etc.,

¹ <https://innlandetfylke.no/tjenester/plan-statistikk-og-folkehelse/regionale-planer-og-strategier/regional-plan-for-klima-energi-og-miljo/hvordan-skal-vi-na-malene/>

vært positive til prosjektet. Styrets syn på prosjektet står altså i sterk kontrast til de vurderingene som er gjort av kommunale, regionale og statlige myndigheter.

I Gaiastovas planforslag er det utført konsekvensutredning av forskjellige adkomstløsninger til planområdet. Det er utredet alternative adkomster, herunder utvidelse av eksisterende adkomstvei og opparbeidelse av helt ny adkomst. Den valgte løsningen innebærer utbedring av eksisterende adkomstvei (Lunnstadmyrvegen), og er det alternativet som gir minst nytt arealbeslag. Dette er også vurdert som det mest hensiktsmessige alternativet av både Statsforvalteren og fylkeskommunen.

I tillegg til at utbedring og oppgradering av Lunnstadmyrvegen er det alternativet som krever minst arealbeslag, vil arbeidene bedre kjøreforholdene på veien. Etableringen av gang- og sykkelvei vil også gi en betydelig bedre sikkerhet til de som ferdes på og langs veien. Ettersom kvaliteten på Lunnstadmyrvegen per i dag er av varierende kvalitet, ville det vært behov for oppgraderinger av veien uavhengig av prosjektet.

Adkomst til planområdet vil bli håndtert som en egen planprosess. Varsel om oppstart av planarbeid mv. vil sendes ut i løpet av inneværende måned.

3. Kommentarer til brevet av 29. november 2023

Styret i velforeningen har i reguleringsprosessen viet vedtektene stor oppmerksomhet i sitt forsøk på å få stanset planforslaget, uten å få gjennomslag for det. Vedtektene definerer velforeningens formål og setter grenser for styrets handlingsrom. Når styret går utover disse grensene, opptrer styret i strid med sitt mandat.

I det følgende kommenterer vi de enkeltforhold som styret har adressert i brevet.

3.1 Vedtektenes punkt 1 – foreningens formål og medlemmenes felles interesse

Styret anfører for det første at prosjektet er i strid med foreningens formål i vedtektene punkt 1, og etter styrets syn dermed i strid med eiernes felles interesser. Bestemmelsen lyder:

"Velforeningens formål er å eie og forvalte samt å sikre eiernes felles interesser i områdets fellesarealer, fellesanlegg og omkringliggende områder i overensstemmelse med disse vedtekter." (vår understreking)

Bestemmelsen angir velforeningens formål, som er med å sette grensen for styrets saklige handlingsrom. Det klart viktigste fellesanlegget som foreningen skal eie og forvalte, samt sikre felles interesser i, er veianlegget. I dette ligger primært at velforeningen ved styret skal påse at veien har god standard og at sikkerheten ivaretas. Styret skal også ivareta andre fellesinteresser, men å strekke dette handlingsrommet til å omfatte motarbeidelse av en utbygging i området, slik styret nå forsøker, er i seg selv sterkt klanderverdig og klart i strid med velforeningens formål.

Velforeningen ble etablert for å eie og forvalte fellesområder, særlig veianlegget. Velforeningen var et middel for å få dette til i et utbyggingsområde. Det er også kommet eksplisitt til uttrykk punkt 2 tredje ledd som følger:

"Utbyggeren har tilbakeholdt reserveområder som må forventes å bli utbygget. Kjøpere av disse eiendommer skal ha tilsvarende rett og plikt til å være medlem i Velforeningen. Velforeningen er forpliktet til å utvide Velforeningen med nye medlemmer mot at reserveområdenes felles- og friarealer innlemmes i Velforeningens eiendom. De nye medlemmenes vilkår skal være i overensstemmelse med de gamle medlemmers vilkår."

Når Gaiastova nå ønsker å utvikle et gjenstående areal, er dette følgelig i tråd med vedtektene. Når styret på sin side forsøker å motarbeide utbyggingen, ivaretar styret ingen felles interesse. Styrets motarbeidelse er altså direkte i strid med vedtektene.

3.2 Oppgradering av Lunnstadmyrvegen

Som et forsøk på å legitimere sin motstand, har styret i sitt brev flere innvendinger til oppgraderingen av Lunnstadmyrvegen.

i) Veinettet

Styret påstår for det første at veinettet på Hafjelltoppen er av vekslende kvalitet. Gaiastova er enig i at dagens standard ikke er tilfredsstillende og må oppgraderes, også sett opp mot dagens bruk. Dagens standard tilsier altså at Lunnstadmyrvegen må utbedres uavhengig av prosjektet. At veien er av vekslende karakter, er uansett ikke et argument mot prosjektet.

Styret anfører for det andre, at også veinettets dimensjoner ikke er tilfredsstillende. I prosjektets forberedelsesfase har Gaiastova vurdert dimensjoneringen mv., blant annet med utredning av ulike adkomstalternativer, ref. også punkt 2 over. Dette er også fremhevet av Statsforvalteren som i sin høringsuttalelse understreker at det er gjort «*grundige utredninger*». Samtlige forhold ved veien er følgelig vurdert og ansett ivare tatt gjennom konsekvensutredningen som er utført. I tillegg til Gaiastova, er kommunen, Statsforvalteren og fylkeskommunen enig i at Lunnstadmyrvegen er det mest hensiktsmessige alternativet. Når det gjelder krav til sikkerhet mv., vil Gaiastova naturligvis sørge for at disse overholdes i alle faser av prosjektet.

I forlengelsen av dette, nevner vi at det i reguleringsbestemmelsene er angitt at utbedring av Lunnstadmyrvegen skal være utført før igangsettingstillatelse for graving kan gis. Utbedringen av veien vil altså skje før oppstart av øvrige arbeider.

ii) Gaiastovas veirett

Styret anfører for det andre at Gaiastova ikke har en bruksrett til veien som tillater utbyggingsprosjektet, og at velforeningen derfor vil motsette seg bruk av veinettet ved realisering av prosjektet og som permanent adkomst.

Først må vi gjenta at velforeningen ble etablert for å eie og forvalte veianlegget, også for nye utbygginger. Styrets oppgave er følgelig ikke å motarbeide utbygginger, men å samarbeide med utbygger for å få til et veianlegg som ivaretar både eksisterende og ytterligere bruk av veianlegget.

Men også om man anlegger en isolert vurdering av veiretten, har Gaiastova nødvendig bruksrett til veien. Det er ingen eksplisitte begrensninger i grunnlaget for veiretten, og veirettens omfang må vurderes i tråd med rettighetens formål og tiden og utviklingen på stedet, jf. prinsippene i servituttloven § 2. At den samlede belastningen på veien øker på grunn av utviklingen av området, er i tråd med hva man må forvente på en av Norges allerede største skidestinasjoner.

Ytterligere nevner vi at bruksretten ifølge velforeningen innebærer «*adkomst for den næringsvirksomhet som drives i dag og en naturlig utvikling av denne*». Hva som er en «*naturlig utvikling*» følger av det enstemmige vedtaket fra Øyer kommune den 20. juni 2024, med forutgående tilslutning fra Statsforvalteren og fylkeskommunen.

Vi kan vanskelig se dette annerledes enn at styret forsøker å konstruere en innsigelse mot prosjektet, noe som selvfølgelig ligger både utenfor og er i strid med det mandat styret er gitt gjennom vedtektene. Et vedtak på årsmøtet endrer ikke dette.

iii) Arealavståelsen

Styret fremholder for det tredje at styret på vegne av velforeningen vil motsette seg arealavståelsen som utbedringen av Lunnstadmyrvegen forutsetter. Arealet som skal avstås (mot erstatning) eies hovedsakelig av velforeningen. Et hovedformål med fellesarealene er å nettopp benytte disse til veianlegget. Når styret motsetter seg arealavståelse til veianlegget, motsetter styret seg klart et hovedformål som velforeningen ble etablert for å ivareta.

I tillegg kan det være at et par grunneiere vil bli berørt, likevel slik at det i så fall er snakk om et svært begrenset omfang. Det regner vi med vil løse seg direkte med de aktuelle grunneierne, eventuelt gjennom ekspropriasjonsregelverket. Det er uansett ikke styrets oppgave å opptre på vegne av enkelte grunneiere for å motarbeide en oppgradering av Lunnstadmyrvegen.

I forlengelsen av dette påpekes at det som bør være særlig betenkelig for alle medlemmene i velforeningen, er at styret ved å motarbeide prosjektet, også motsetter seg en nødvendig utbedring og oppgradering av Lunnstadmyrvegen. Styret ivaretar åpenbart ingen fellesinteresser ved å motsette seg alternativet som krever minst arealbeslag, og som vil lede til både en bedring av kjøreforholdene og en bedring av sikkerheten til de som ferdes på og langs Lunnstadmyrvegen.

For ordens skyld tillegges at tiltaket kan gjennomføres som ekspropriasjon både med hjemmel i plan- og bygningsloven og med hjemmel i veiloven, slik at velforeningens aksept uansett ikke er noen forutsetning for arealavståelsen.

3.3 Omlagging av Lunnstadmyrvegen

Omlaggingen av veien krever at velforeningen avgir eller makeskifter grunn. Styret fremholder at velforeningen også vil motsette seg dette. Det foreligger ingen saklig grunn for styret til å motsette seg en omlagging av veien. Tvert imot bør og skal velforeningen være opptatt av at veianlegget er tilpasset bebyggelsen og at personsikkerheten ivaretas. Omlaggingen ivaretar begge deler, og omlaggingen har full tilslutning av alle relevante myndigheter gjennom vedtatt reguleringsplan.

På samme måte som for arealet som er nødvendig i forbindelse med oppgradering av Lunnstadmyrvegen, ref. over, er ikke avståelse eller makeskifte noe som forutsetter velforeningens aksept. Styrets opptreden er bare egnet til å generere unødvendig tidsbruk og kostnader for de involverte.

3.4 Parkering

i) Den samlede parkeringsdekningen

Til tross for at det ikke er noen holdepunkter for at parkeringsdekningen i Hafjell950 ikke er tilfredstillende, påstår styret dette.

I planforslagets vurdering av parkering i «Kap. 8.3 Parkering» er forslaget vurdert å ha «ubetydelig konsekvens» for parkeringen på stedet.² Antall nye parkeringsplasser er altså vurdert å være tilstrekkelig for å dekke alle nye funksjoner og behov reguleringsplanen forutsetter. I den forbindelse nevner vi imidlertid at oppgraderingen av Lunnstadmyrvegen blant annet skal føre til redusert biltrafikk fra nærområdet, gjennom tilrettelegging av (sikker) gang- og sykkelvei, transport med shuttlebusser etc. Dette er forhold som virker begrensende på det fremtidige parkeringsbehovet, i tillegg til å fremme medlemmenes felles interesser og dermed velforeningens formål.

Når det konkret gjelder forholdet til alpinanlegget, forsøker velforeningen å gjøre et poeng ut av at trekantavtalen uttrykkelig slår fast at parkeringsplassen skal være tilgjengelig for alpinksenterets brukere, og at planforslaget ikke hensyntar dette. Styret velger da å overse at det i planforslaget

² Planbeskrivelsen s. 75

ekspisitt slås fast at nettopp «kapasitet ved Hafjell950 prioriteres til Hafjell 950s og Hafjell Alpintensers besøkende.»³.

ii) *Tinglyste parkeringsrettigheter*

Også "Sameiet Gaiastova Leiligheter" sine parkeringsretter trekkes frem av styret, og styret krever at styret skal behandle hva som er tilfredsstillende erstatningsparkeringsplasser. Dette er ikke et forhold som ligger innenfor styrets mandat.

Vi trekker først frem at hvordan parkering løses, er et internt sameieforhold. Det er naturlig nok ikke inntatt noe om dette i velforeningens vedtekter. Velforeningen er av samme grunn heller ikke nevnt i parkeringsrettighetenes stiftelsesgrunnlag som er en tinglyst erklæring datert 3. mars 1999, hvor Gaiastova gir "hver seksjon i gnr. 155 bnr. 272" rett til biloppstillingsplass. Rettighetshaver(ne) er altså eierne av seksjon 1-64.

Av erklæringen følger videre at "[r]ettighetshaverne kan ikke regne med å ha de samme og faste plasser over tid." For ordens skyld nevnes at de nye parkeringsplassene derfor heller ikke må godkjennes av rettighetshaverne.

I lys av dette er det klart at også på dette punkt går styret utenfor sitt mandat og forsøker å konstruere en innsigelse det ikke er grunnlag for. For ordens skyld nevnes at seksjonseiernes parkeringsrettigheter selvfølgelig vil bli ivaretatt.

3.5 Vedtektenes punkt 12 – utsikt

Styrets andre hovedvinkling for å motarbeide prosjektet, er at prosjektet angivelig er i strid med vedtektenes punkt 12 om utsikt. Styret opplyser videre at styret ser seg forpliktet til å påse at vedtektenes punkt 12 følges.

Punkt 12 lyder:

«Det enkelte medlem er forpliktet til å holde vegetasjonen på sin tomt nede dersom den hindrer utsikt for andre medlemmer. Tilsvarende kan det enkelte medlem ikke oppføre påbygg eller tilbygg som i vesentlig grad fratar naboer utsikt uten at naboens forhåndsgodkjennelse er innhentet.»

Punkt 12 andre setning gjelder adgangen for et enkelt medlem til å foreta bygningsutvidelser. I slike tilfeller kan man naturlig nok få interessemotsetninger mellom velforeningens medlemmer. På den ene side har man et enkelte medlems rett til å foreta påbygg og tilbygg, og på den andre side naboens interesse i å motsette seg bygningsendringer som reduserer utsikten. Løsningen på denne interessemotsetningen mellom enkeltmedlemmer, er funnet ved å innta en vesentlighetsterskel i vedtektsbestemmelsen.

Oppstår det motsetninger mellom medlemmenes rettigheter og interesser i slike tilfeller, kan ikke styret velge side ut fra egen subjektiv oppfatning av saken. Slike interessemotsetninger må løses eller tvistes om direkte mellom de relevante medlemmene, i ytterste konsekvens i domstolene. Dette er ikke fellesanliggende, og styret er da heller ikke gitt noe mandat i vedtekten til å følge opp slike saker,

Vi trenger ikke gå nærmere inn i dette, for bestemmelsen kommer ikke til anvendelse her. Punkt 12 andre setning gjelder som nevnt endringer av eksisterende bygninger, ikke nye utbyggingsprosjekter. Det enkelte medlem er forståelig nok ikke gitt en rett til å motsette seg videre utbygginger i området,

³ Planbeskrivelsen s. 74

verken som følge av utsiktsforhold eller annet. Tvert imot følger det av vedtektenes punkt 2 tredje avsnitt at videre utbygging og økning av antall medlemmer må forventes.

4. Styrets opptreden og ansvar

Handlinger i egenskap av styrerollen, i strid med vedtektene, er uaktsomme og gir grunnlag for erstatningsansvar når handlingene fører til økonomisk tap. På samme måte som styremedlemmer i aksjeselskaper vil være erstatningsansvarlige overfor aksjeeiere og andre for uaktsomme skader de forårsaker i egenskap av å være styremedlemmer, vil altså styremedlemmene i velforeningen bli erstatningsansvarlige både overfor medlemmene i foreningen og Gaiastova som utbygger for de tap og kostnader styret forårsaker ved å gå utover sitt mandat.

De kostnader som Gaiastova så langt er påført, er (i) ekstra kostnader i reguleringsprosessen og (ii) ekstra kostnader som styret har påført velforeningen og som Gaiastova også må være med å dekke gjennom sitt medlemskap av velforeningen. Vi vil tro at også andre medlemmer av velforeningen ikke er interessert i å dekke kostnader som styret påfører velforeningen, f.eks. kostnader ved å motarbeide en nødvendig utbedring og oppgradering av Lunnstadmyrvegen.

En fortsatt motarbeidelse av prosjektet vil kunne lede til forsinkelser og dermed betydelige tap og kostnader for Gaiastova. Også dette vil omfattes av erstatningsansvaret.

Som vist over i punkt 3, har styret på en rekke punkter gått utover sitt mandat og opptrådt erstatningsbetingende i denne saken. Kort oppsummert:

- Når styret motarbeider Gaiastovas utbyggingsprosjekt, ivaretar styret ingen felles interesse, men enkelte personers ønske om å forsøke å stoppe en videre utbygging i området, jf. punkt 3.1.
- Til tross for at det foreligger grundige vurderinger, konstruerer styret en innsigelse om at veinettet ikke er dimensjonert for Gaiastovas prosjekt, jf. punkt 3.2 i).
- Styret forsøker også å konstruere en innsigelse om at Gaiastova ikke har en bruksrett til veien som tillater utbyggingsprosjektet, jf. punkt 3.2 ii)
- Til tross for at et hovedformål med fellesarealene er å benytte disse til veianlegget, motsetter styret seg arealavståelse til nettopp veianlegget, jf. punkt 3.2 iii)
- Til tross for at et hovedformål for velforeningen er å ivareta veianlegget, motsetter styret seg en oppgradering av Lunnstadmyrvegen som ville ledet til både bedring av kjøreforholdene og bedring av sikkerheten for alle medlemmene som bruker veien, jf. punkt 3.2 iii).
- Styret motsetter seg også en omlegging av Lunnstadmyrvegen, selv om formålet med omleggingen er å tilpasse veianlegget til bebyggelsen og ivareta personsikkerheten, jf. punkt 3.3.
- Til tross for at det foreligger analyser for parkeringsbehov og er planlagt konkrete tiltak for å redusere biltrafikken i alles interesse, forsøker styret å konstruere en innsigelse tilknyttet parkeringsdekningen, jf. punkt 3.4 i).
- Styret forsøker også å legge den interne organiseringen av parkeringsplasser og -rettigheter i "Sameiet Gaiastova Leiligheter" under sitt mandat, for så å misbruke dette til å motsette seg prosjektet, jf. punkt 3.4. ii).
- Styret forsøker til slutt å konstruere en innsigelse tilknyttet utsiktsforhold, men med grunnlag i en vedtektsbestemmelse som gjelder tilbygg og påbygg på eksisterende bebyggelse. At det følger av vedtektene at videre utbygginger vil skje og at velforeningen plikter å oppta nye medlemmer, velger styret å overse, jf. punkt 3.5.

Det er nærliggende å tro at styremedlemmene er klar over at styret opptre utenfor sitt mandat, ettersom styret forsøker å utlede dette fra årsmøtevedtaket (27. september 2023) til

"å motarbeide prosjektet med de midler som er tilgjengelig".

Vi vil tro at de fleste som stemte for dette vedtaket, mente at styrets oppfølging måtte begrenses til lovlige midler.

Når det gjelder styrets mandat og ansvar, er det uansett slik at styret har en plikt til å gjøre en selvstendig vurdering av om vedtaket strider mot vedtekter og lov, og praktisere vedtaket innenfor lovlige rammer. Det er også sikker rett at selv om årsmøtet instruerer styret om å iverksette et tiltak, så kan styrets medlemmer holdes erstatningsansvarlig om beslutningen er imot forenings formål.

Vi må også nevne at det reelt er få medlemmer som stemte for vedtaket. Av velforeningens 455 medlemmer var det kun 60 medlemmer som stemte for, altså ca. 13 %. Det er i seg selv et dårlig grunnlag å bygge et mandat på under henvisning til at man ivaretar felles interesser.

5. Inhabilitet

Ettersom vedtektene ikke regulerer habilitet for styrets medlemmer, gjelder alminnelige grunnleggende habilitetsregler for styremedlemmer i velforeningen. I dette ligger at inhabilitet vil inntre først når et spørsmål har en slik særlig betydning for styremedlemmet selv eller nærstående at han må antas å ha en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. På generelt grunnlag er terskelen for å konstatere inhabilitet derfor høy, i tillegg til at habilitet skal vurderes konkret forut for det enkelte styremøte. Det er derfor ikke slik at et styremedlem kan anses inhabil på generelt grunnlag.

Gaiastova vil fremover forholde seg til at Gaiastovas representant både kan og skal delta i styremøtene, og slik at habiliteten vurderes konkret fra sak til sak.

6. Avsluttende bemerkninger og henstillinger

Når reguleringsplanen nå er vedtatt, bør både styret og velforeningens medlemmer vurdere hensiktsmessigheten av styrets aktive motarbeidelse av prosjektet.

Gaiastova har ikke noe ønske om å holde styremedlemmene personlig ansvarlig. Det er imidlertid et faktum at en fortsatt urettmessig motarbeidelse vil forsinke prosjektet og dermed påføre Gaiastova betydelige kostnader og tap. Dette, og allerede påførte kostnader, kan bli rettet videre mot de ansvarlige, dvs. styret som allerede i lang tid har gått ut over sitt mandat iht. vedtektene, ref. punkt 3 og 4 over.

Med det sagt, vil Gaiastova sette strek over det som har vært hvis styret nå endrer retning. Som nevnt vil vi innen relativt kort tid varsle oppstart av planarbeidet for Lunnstadmyrvegen. Det kan være et fint tidspunkt for styret å dreie retning, og heller søke et samarbeid om hvordan felles interesser skal ivaretas videre.

Med vennlig hilsen
for Advokatfirmaet Wiersholm AS

for Henriette Lyngholt
Ståle O. Meleng
som@wiersholm.no