

Til: Brenna Vel v/Tor Helge Lyngstøl
Fra: Marte Kjørven
Ansvarlig advokat: Per Sandvik
Vår ref.: 308850-001\STU1\STU1\484179v1
Dato: Oslo, 10. mars 2008

SAKEN GJELDER: Parkeringspraksis og tiltak

1. Innledning

I forbindelse med forestående generalforsamling i Brenna velforening ("Velforeningen"), er vi bedt om å utarbeide et notat som tar for seg regelverk i forbindelse med parkering på private veier. Etter det opplyste har det blant annet vært problemer med feilparkerte og hensatte biler på privateide veier driftet av Velforeningen.

I det følgende vil det på denne bakgrunn redegjøres for adgangen til å regulere parkering på privat grunn, herunder adgangen til å foreta borttauing av biler parkert i strid med slik regulering, se punkt 2. Det redegjøres videre for kravene til informasjon for at private parkeringsregler skal være bindende under punkt 3, hvem som har kompetanse til å fatte vedtak, se punkt 4, og hvordan man i praksis kan gå frem for å håndheve parkeringsreglene i punkt 5. Under punkt 6 foretas det avslutningsvis en oppsummering.

2. Adgangen til å regulere parkering på privat grunn, herunderforeta borttauing

Private parkeringsplasser reguleres av alminnelige kontraktsrettslige regler, og grunneieren står derfor relativt fritt til å sette vilkår for parkeringen. I Rt. 2006 s. 1348 beskriver Høyesterett praksisen slik:

"I egenskap av grunneier inngår kommuner, fylker, stat og private grunneiere avtale med private vakselskaper om å holde oppsyn med ulovlig parkering på eiendommer hvor det er satt opp skilt om parkeringsforbud, eller at parkering bare kan skje på oppmerkete områder. Vakselskapene inngår på sin side avtale med fjerningsselskaper, ..., om å fjerne ulovlig parkerte kjøretøyer."

Spørsmålet i saken var om selskapene som foretar borttauing av biler har adgang til å nekte og utlevere bilene før avgiftene til borttauingen er betalt. I premissene la imidlertid Høyesterett til grunn at private grunneiere har adgang til å regulere parkering på egen grunn, og at det også er adgang til å få bilene tauet bort ved brudd på de oppsatte reglene.

3. Krav til informasjon for at private parkeringsregler skal være bindende

For at den som parkerer på en privat vei eller parkeringsplass skal være bundet av grunneiers vilkår om parkering, er det imidlertid et vilkår at han har hatt anledning til å se vilkårene. Dette

kan oppnås ved å skilte ved innkjøringen til området, på gjesteparkeringsplassen og lignende. Det viktigste er at den som parkerer har sett, eller burde ha sett, skiltet.

Det skal også fremgå av parkeringsvilkårene hvilke sanksjoner man risikerer ved å parkere ulovlig. Det må således fremgå av skiltet at man risikerer borttauing for egen regning, og det bør også fremgå hvilket telefonnummer man kan ringe for opplysninger om borttauingen. Det siste er som regel en forutsetning for at borttauingselskapene skal taue bort bilen.

4. Kompetanse til å fastsette regler om parkering

For en privat vei er brukerne av veien ansvarlig for drift og vedlikehold av veien, jf veglovens § 54. Brukerne av veien utgjør et "veglag" som skal møtes årlig og fatte vedtak for drift og vedlikehold, herunder parkeringsbestemmelser, jf § 55. Alle som bruker veien skal være medlemmer av veilaget. Det følger videre av § 55 siste ledd at dersom ansvaret for driften av veien er organisert på en annen måte, for eksempel i en velforening, så har velforeningen de samme rettighetene og pliktene.

Parkeringsplass i "*samband med veg eller gate*" regnes også som en del av den private veien som veglaget har kompetanse over. I motsatt fall gjelder vanlige regler for sameie for parkeringsplassen. I dette tilfellet synes det imidlertid som om de aktuelle parkeringsplassene har den tilstrekkelige sammenheng med de private veiene, slik at veglovens bestemmelser får anvendelse.

Slik kjøpekontrakten samt skjøte for tomtene er formulert, synes det klart at Velforeningen her skal ha de rettighetene og pliktene som etter loven i utgangspunktet tillegger et veglag eller et sameie. Dette medfører at generalforsamlingen i Velforeningen må ha rett til å fastsette parkeringsbestemmelser i tråd med de saksbehandlingsreglene som følger av velforeningens vedtekter, altså som hovedregel med vanlig flertall av de oppmøtte på generalforsamlingen.

5. Hvordan gå frem for å håndheve parkeringsbestemmelsene

Det finnes en rekke private parkeringsselskaper som påtar seg å holde oppsyn med private områder med privatrettslig regulerte parkeringsbestemmelser. Dersom avtale inngås med et slikt selskap, vil dette selskapet påta seg jobben med å føre kontroll med regelverket, og herunder sørge for borttauing av feilparkerte biler.

Slike private parkeringsselskaper driver imidlertid i hovedsak drift av større avgiftsbelagte parkeringsplasser. Det kan derfor være like hensiktsmessig å ta direkte kontakt med et selskap som driver borttauing av biler. Disse selskapene driver ikke parkeringskontroll, men tauer bort biler på forespørsel. Det er en del selskaper som tar på seg slike oppdrag. Selskapene krever som regel at området er skiltet med telefonnummer for at de skal ta på seg oppdraget. Se for eksempel <http://www.oslokranbilservice.no/html/Inntauing.html> (Kun ment som et eksempel, undertegnede har ikke noe erfaring med selskapet) Andre selskaper som driver med inntauing er for eksempel Viking og Falck Redning.

Siden selskapene ofte stiller krav om skilting for at de skal taue bort biler, anbefales det at man tar kontakt med inntauingselskap og forhører seg om hvilke krav de stiller til skilting, før man eventuelt bestiller skilt.

6. Oppsummering

Sameierne av de private veiene og parkeringsplassene på Brenna, representert ved Velforeningen, kan fatte vedtak om hvilke regler som skal gjelde for parkering i området. Vedtakene krever flertall, og bør fattes på generalforsamling der alle sameierne er innkalt. For at reglene skal binde de parkerende, må reglene være synlige, og det må fremgå hvilke konsekvenser brudd på reglene kan få – dette kan ordnes ved skilting.

Hjelp til håndtering av regelverket kan man få via et privat parkeringsselskap, som kan gjennomføre kontroller, og foreta borttauing av feilparkerte biler. Eventuelt kan Velforeningen selv ta direkte kontakt med et borttauingselskap ved registrerte tilfeller av feilparkering.