

# LG-2010-68964

---

<b>INSTANS:</b>	Gulating lagmannsrett – Dom
<b>DATO:</b>	2011-05-13
<b>DOKNR/PUBLISERT:</b>	LG-2010-68964
<b>STIKKORD:</b>	Eiendoms- og bruksrett. Grannelova § 10 jfr § 2 og vannressursloven § 7 .
<b>SAMMENDRAG:</b>	Overvann på et borettslags eiendom funnet å ha sin årsak i en veg på naboeiendommen, hvor fundamentet var gått tett og virket som en demning. Naboen, ankende part, måtte tåle utbedring ved at borettslaget besørget stikkrenner gjennom vegfundamentet. Ankende part fikk ikke medhold i at det var en servitutt, eller at reglene om hevd kom til anvendelse.
<b>SAKSGANG:</b>	Stavanger tingrett TSTAV-2009-141822 – Gulating lagmannsrett LG-2010-68964 (10-068964ASD-GULA/AVD1). Anke til Høyesterett nektet fremmet, HR-2011-1638-U .
<b>PARTER:</b>	Kjell Madland (advokat Dag Steinfeld) mot Borettslaget Storhagen (advokat Kjersti Lunde).
<b>FORFATTER:</b>	Lagdommer Berit Moldskred Mo. Tingrettsdommer Frank Schmidt. Lagdommer Fredrik Staff.

---

## Premisser

Saken gjelder tvist i naboforhold hvor det er spørsmål om ankemotparten skal få legge et drenerør gjennom en veg på ankende parts eiendom for å lede vekk overflatevann fra ankemotpartens eiendom. Vannet påstås hindret som følge av at vegen ble anlagt. Som grunnlag for kravet er påberopt avtale, naboloven § 10 jfr § 2 og vannressursloven § 7 . For lagmannsretten er det også spørsmål om ankegenstandens verdi og eventuelt samtykke til å fremme anken.

### Framstilling av saken

Partene er enige om at tingrettens saksframstilling er korrekt og den inntas derfor i sin helhet:

Borettslaget Storhagen er eier av gnr. 54 bnr. 803, Østre ring 67, i Stavanger kommune. Borettslaget ble stiftet i slutten av 1960-årene. På eiendommen er det oppført to boligblokker. Området ved boligblokkene med atkomst og parkeringsplass er drenert med avløp til kommunalt anlegg i Østre Ring. I sørøstre del av eiendommen er det et betydelig ubebyggt areal. Dette området ligger lavere enn bebyggelsen og hadde opprinnelig naturlig avrenning til sjø over eiendommen gnr. 54 bnr. 743. I flere år ble en del av området benyttet til fotballøkke og lekeplass. Barna ble etter hvert voksne. Fotballøkken og lekeplassen kom ut av bruk. I de senere årene har behovet for og ønsket om å bruke området meldt seg på nytt. Oppsamlet overvann hindrer i dag bruken av fotballøkken.

Eiendommen gnr. 54 bnr. 743 var opprinnelig en del av et småbruk. I 1979 ble det fra eiendommen fradelt fire boligtomter som ligger rett sør for og inntil borettslagets eiendom. Tomtene ble bebyggt og har gnr. 54 bnr. 879 Storhagen 24, gnr. 54 bnr. 878 Storhagen 26, gnr. 54 bnr. 877 Storhagen 28 og gnr. 54 bnr. 876 Storhagen 30. Det ble tinglyst vegrett for boligeiendommene over gnr. 54 bnr. 743. Vegen ble bygd inntil grenselinjen mot borettslagets eiendom. Det ble ikke anlagt stikkrenner ned til gnr. 54 bnr. 743.

Kjell Madland kjøpte eiendommen gnr. 54 bnr. 743 Storhagen 9 i 1986. Eiendommen er 4 936 m<sup>2</sup> og

regulert til friområde. På eiendommen var det en eldre løe. Kjell Madland kjøpte samtidig gnr. 54 bnr. 899 Storhagen 11. Eiendommen er 422 m<sup>2</sup> og regulert til boligformål. På eiendommen var det en eldre bolig. Kjell Madland har bygd ny bolig. Adressen er i dag Storhagen 22, 4015 Stavanger.

Problemet med vannansamling på borettslagets fellesareal/fotballøkke ble utredet av Stavanger Boligbyggelag i 2007.

Borettslaget sendte brev til Kjell Madland den 28.04.2008. I brevet heter det blant annet: « *Etter gjeldende rett er det helt ut Deres ansvar å sørge for at avløp fra ovenliggende eiendom opprettholdes uhindret og kostnadsfritt for oss.* » Kjell Madland avviste kravet ved brev av 10.06.2008.

Borettslaget kontaktet sivilingeniør Harald Rodvelt. Den 22.08.2008 avga han en faglig vurdering. Etter forslag fra Harald Rodvelt anla borettslaget en infiltrasjonsgrøft. Grøften, sammen med arbeider utført av Stavanger kommune vedrørende avrenning av overvann fra den kommunale veien Storhagen, viste seg ikke tilstrekkelig til å fjerne problemet. Den 27.10.2008 konkluderte Harald Rodvelt med at « *anlegget må suppleres med et overvannsløp gjennom vegen tilknyttet en overvannskum.* »

Den 19.03.2009 inngikk borettslaget og eierne av Storhagen 24, Storhagen 26, Storhagen 28 og Storhagen 30 rettsforlik i Stavanger forliksråd. I slutningen heter det blant annet: « *Så langt klagemotpartene har rettigheter i forhold til veien gis Storhagen Borettslag adgang til å åpne og legge nødvendig drenering gjennom veien.* »

Stavanger tingrett avsa 5. mars 2010 dom med slik domsslutning:

1. *Kjell Madland, som eier av gnr. 54 bnr. 743 i Stavanger, plikter å tåle at Borettslaget Storhagen, som eier av gnr. 54 bnr. 803 i Stavanger, kan utføre retting av problemene med oppsamling av overvann på gnr. 54 bnr. 803, ved å anlegge en overvannsledning gjennom vegen på gnr. 54 bnr. 743.*
2. *Eier av gnr. 54 bnr. 743 i Stavanger plikter å tåle vedlikehold og utbedring av overvannsledningen som anlegges på gnr. 54 bnr. 743 for å rette problemene med oppsamling av overvann på gnr. 54 bnr. 803.*
3. *Kjell Madland dømmes til å erstatte Borettslaget Storhagen sakskostnadene med kr 182 567, 50 – etthundreogåttitotusenfemhundreogsekstisjukroner og femti øre -, med tillegg av forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.*
4. *Oppfyllelsesfristen for punkt 3 er 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.*

Kjell Madland har rettidig anket dommen. Det ble reist innsigelser om kravet til ankesum fra ankemotparten. Saksforberedende dommer i lagmannsretten avsa den 21. juni 2010 beslutning om at spørsmålet skulle utstå til ankeforhandling da det var vanskelig å få belyst verdien uten befaring. Ankeforhandling ble holdt i Stavanger tinghus 11. og 12. april 2011. Det ble foretatt avhør av parter og vitner, samt gjennomført befaring og for øvrig bevisføring slik fremgår av rettsboken.

### **Ankende parts påstandsgrunnlag:**

Ankemotpartens søksmålsgrunnlag, nabolovens § 2, jfr § 9 og § 10, jfr vannressursloven § 7 bestrides, både rettslig og faktisk. Faktisk gjøres gjeldende at dreneringsproblemene på ankemotpartens eiendom ikke er foranlediget av tiltak på ankende parts eiendom. Veglegemet er ikke hovedårsaken til problemet. Det har presumpsjonen mot seg at dette blir et problem 30 år etter vegen ble anlagt. Det er på 2000 tallet utført tiltak på ankemotpartens egen eiendom som har betydning for infiltrasjon og infiltrasjonsmønsteret samt avrenningsmønsteret fra eiendommen. Det vises til kabelgrøften Lyse laget i 2001, oppføring av lødd steinmur med senere oppfylling av « bosshåla » bak steinmuren samt fjerning av vannabsorberende trær. Videre vises

til vannavrenning til balløkka fra kommunal veg som følge av tette avløp. Det er ankemotparten som må sannsynliggjøre at vegen er hovedårsaken til problemet.

Rettslig gjøres det gjeldene at det gamle tiltak, vegen, som uimotsagt har vært etablert i 30 år, i dag under enhver omstendighet ikke overskrider den naboettslige tolegrense i den grad det rent faktisk kan legges til grunn at vegen er årsaken til vannproblemet. Vegen, massene den hvilte på og den manglende stikkrenne var det samme i disse nærmere 30 år. Hvis denne med årene har gått tett og fungerer som en demning slik tingretten har lagt til grunn, er det en utvikling som var « *venteleg* » og ikke « *urimeleg* » jfr naboloven § 2 første ledd jfr tredje ledd. Videre har ankemotparten selv muligheter til å utbedre forholdene på egen eiendom. Bl.a har ankende part tilbudt ankemotparten å føre vannet gjennom rør under vegen og over på kommunal eiendom hvor det vil finnes sin naturlige drenering mot sjø. Ankemotparten unnlot å komme med innsigelser i 30 år, og har ved konkludent adferd/passivitet akseptert tiltaket/vegen slik den er anlagt uten stikkrenne. Vegen var byggemeldt og godkjent. Ankende part kjøpte sin eiendom 7 år etter vegen var anlagt uten at noen problem var rapportert eller visualisert, og sørget da for drenering av sin eiendom. Han har blitt påført skade ved overvann i kjenner i perioder med stor avrenning. Ytterligere belastning av hans eiendom er urimelig.

Dersom tiltaket er en krenkelse av den naboettslige tolegrense, så skjedde dette i 1979 da vegen ble anlagt uten stikkrenne. Når ankemotparten ikke responderte før i 2008 tilsier det at ankende parts eiendom har fått rett til å ha vegen liggende uten stikkrenner. Dersom nabolovens tolegrenser er overskredet, påberopes passivitet og konkludent adferd samt hevd. Å legge en stikkrenne er ikke « *retting* » etter naboloven, men en positiv servitutt, jfr servituttloven § 1 . Ankende part hørte ikke noe om en slik rettighet da han kjøpte eiendommen, og det er heller ikke tinglyst noe. Ankende part har ekstingvert det påståtte krav, jfr tinglysingsloven § 20 og § 21 .

Ankemotpartens krav på retting, legging av stikkrenner, er under enhver omstendighet bortfålt etter tinglysningslovens regler om ekstinksjon eller hevdslovens regler om hevd eller mothevd.

Ankegjensstandens verdi fyller kravet til ankesum. Verdien må beregnes ut fra hvilke utbedringskostnader ankende part vil få på sin eiendom om ankemotparten vinner frem. Saken ligger uansett slik an at samtykke må gis.

### **Ankende parts påstand:**

1. Kjell Madland frifinnes
2. Borettslaget Storhagen v/ styrets formann tilpliktes å betale Kjell Madland sakens omkostninger for tingrett og lagmannsrett med tillegg av rente fra forfåll til betaling skjer.

### **Ankemotpartens påstandsgrunnlag:**

Kravet til ankesum er ikke oppfylt og anken må nektes fremmet da det heller ikke er grunnlag for samtykke.

Tingrettens dom er korrekt både i begrunnelse og resultat. Vegen fungerer i dag som en demning og er årsaken til vannansamlingen på ankemotpartens eiendom. Rundt 2001 merket man saktere avrenning, men det var først i 2006 det ble et stort problem med en vanndybde på 1,5 meter. Det er ikke forhold på ankende parts eiendom som er årsaken. Den kommunale vegen er gammel, og avrenning har alltid kommet derfra. Når slukene ikke fungerte i den, medførte det mer vann til området, men det er nå utbedret. De anførte tiltak på borettslagets eiendom er på siden av avrenningsområdet. Trærne ble felt etter at problemet med vannet oppsto. Lyse sin kabelgrøft berører ikke nedslagsfeltet. Den er på inntil 50 cm dybde og er for grunn i forhold til den avrenning som skjer. Steinmuren ligger høyere enn balløkka, er lødd opp på vegskulder og påvirker ikke avrenningen. Det samme gjelder « *bosshåla* » bak steinmuren. Bosset besto av hageavfåll hvor det ble fyllt på med jord oppå terrenget.

Borettslaget har gjort tiltak på sin eiendom for å redusere vannansamlingen ved å lage infiltrasjonsgrøften. Dette har hjulpet, men vil ikke være tilstrekkelig ved store nedbørmengder. Vannet har alltid rent over ankende parts eiendom. Det gjør det også i dag, men mye seinere da veglegemet over tid har gått tett. Ved å legge stikkrenne for overvannet vil en reetablere den avrenning som alltid har vært. Det vil medføre minimale ulemper for ankende part. Det blir aldri noe trykk på dette røret. Borettslaget har ikke ved signatur på nabovarsel, konkludent adferd eller passivitet akseptert tilstanden. Vegen er anlagt uten tilstrekkelig avløp, og det er heller ikke senere gjort noe for å sikre avrenning. Borettslaget hadde ikke foranledning til å reagere før vegen gikk tett og vannansamling oppsto vinter/vår 2006. Passivitet må være klanderverdig, det er ikke tilfellet her.

Vannansamlingen er en skade som kan kreves rettet med hjemmel i naboloven § 2 jfr § 10 . Skaden var ikke venteleg for borettslaget. Skaden kunne enkelt vært unngått med stikkrenne eller annen drenering. Det skal være avløp for overvann, og man måtte kunne stole på at vegen ble anlagt uten fare for skade på borettslagets eiendom. Vannansamlingen dekker stort areal på borettslagets eiendom og gjør balløkka ubrukelig ved mye nedbør. Da er det også en fare for barn med hensyn til drukning. Tolegrensen i naboloven § 2 er utvilsomt overskredet. Da det er teknisk mulig å utbedre vegen er skaden « *uturvande* » . Borettslaget har krav på retting etter naboloven § 10 . Beste og rimeligste løsning for borettslaget og dets eiendom er et overvannsløp. Det medfører ikke en dårligere situasjon for ankende part enn før vegen ble anlagt eller før den gikk tett. Alt vannet har alltid rent gjennom ankende parts eiendom. Hans ulempe står ikke i misforhold til den skade som blir påført borettslagets eiendom om ikke avrenning reetableres. Borettslaget utfører retting uten kostnad for ankende part.

Her foreligger ikke hevd. Ankende part har ikke ervervet rett til å ha vegen som beskyttelse mot overvann. Vilkåret for hevd/mothevd er uansett ikke oppfylt. I 1986 var vegen ikke tett. Vannet rant da slik det alltid hadde gjort. Det var først på 2000 tallet at vegen hindrer avrenning, og da først kan eventuell hevd starte. For øvrig er ankende part forpliktet av de avtaler som er lagt på eiendommen av forrige eier og må tåle slik utbedring som følge av at de som anla vegen ikke besørget opprettholdt den naturlige avrenning.

### **Ankemotpartens påstand:**

Prinsipalt:

1. Anken nektes fremmet

Subsidiært:

2. Anken forkastes

I begge tilfeller:

3. Kjell Madland pålegges å erstatte Borettslaget Storhaugen sakens omkostninger for tingrett og lagmannsrett.

### **Lagmannsrette bemerk:**

Lagmannsretten har i beslutning av 21. juni 2010 utsatt spørsmålet om ankeobjektets verdi til ankeforhandlingen. Ankende part opprettholder sin anførsel om at anken må nektes fremmet fordi kravet til ankesum ikke er oppfylt og at vilkårene for samtykke ikke foreligger. Ved fastsettelse av ankesummen er det den reelle verdi for ankende part som skal legges til grunn. Utgangspunktet for servitutter, som ankende part gjør gjeldende at det her er snakk om, vil være eiendommens verdi med og uten tiltaket. Ankende part har gjort gjeldende at dette prinsippet ikke er anvendelig når det ikke er aktuelt med salg av eiendommen. Der i mot hevdes at vannstrømmen som vil komme med tiltaket, vil medføre slike ulemper for ankende part at han for sin del selv må iverksette mottiltak for å avhjelpe dette, og at det er kostnadene ved dette som må legges til grunn. De er taksert til kr 325.000.

Lagmannsretten finner at dette synspunktet har mye for seg. Det som fremstår som et åpent spørsmål, og som bevisføringen for lagmannsretten ikke ga noe entydig svar på, er hvorvidt etableringen av overvannsrør vil medføre slike problem som hevdet. Det vil man ikke kunne få nærmere svar på før en overvannsledning er på plass. Når det i tillegg finnes alternative løsninger på vannproblemet, er det et forståelig behov for ankende part å få saken overprøvd. Lagmannsretten finner etter dette det ikke nødvendig å ta stilling til verdien, idet det uansett etter en samlet vurdering finnes grunnlag for å gi samtykke.

Saken har i all hovedsak stått i samme stilling for lagmannsretten som for tingretten. Dog har lagmannsretten hørt vitneforklaring fra Helge Opsahl som gravde grøften for Lyse, og Tor Kristian Thorsen som laget steinmuren. Begge to er nye for lagmannsretten. Også takstmann Svein Tor Torgersen er nytt vitne for lagmannsretten.

Lagmannsretten er kommet til samme resultat som tingretten og kan i hovedsak slutte seg til tingrettens begrunnelse så langt den rekker. Lagmannsretten vil i tillegg fremheve at parts- og vitneforklaringene har styrket den konklusjon tingretten kom til. Det gjelder særlig forklaringene fra Opsahl og Thorsen. Deres forklaringer ga et noe annet bilde av faktum enn det som er fremstilt fra ankende parts side i ankeprosessen.

Lagmannsretten finner det derfor hensiktsmessig å presisere hva som legges til grunn som bevist om det faktiske. Når det gjelder kabelgrøften, legges til grunn at den på det dypeste er 50 cm. Rundt kablene er det lagt et lag med sand som dekker disse før stedlig masse er tilbakefylt oppå dette. Lagmannsretten finner ikke sannsynliggjort at denne grøften tar opp i seg vann av betydning eller at den har påvirket avrenningen fra området oppe ved boligblokkene og nedover der grøften går. I den grad det er vann som følger grøften, vil det være minimalt som svinger av og følger murens fundament videre ned mot fotballøkkka fra der grøften krysser under muren. Fundamentet til muren er gravet ca 30 cm dypt og fylt i med ca 15 cm singel som steinene er lagt oppå. Eventuelt vann som kommer gjennom kabelgrøften må da renne så høyt at det når opp i singelen for å kunne skifte retning og renne av mot fotballøkkka. De øvrige massene som er fylt bak muren (bosshola) finner lagmannsretten ikke påvirker avrenningen av betydning, og nedslagsfeltet i dette området av eiendommen kan umulig påvirkes av disse tiltakene. Lerketrærne er felt etter at problemet oppstod, og avrenningen fra den kommunale vegen er utbedret.

Det er uomtvistet at vegen som ble anlagt i 1979 over ankende parts eiendom i grensen mot borettslaget ikke har noen drenering i form av stikkrenner eller lignende. Begge de sakkyndige forklarte at veglegemet over tid har gått tett som følge av finstoff. Lagmannsretten finner at det er det som har skjedd her, og at det er hovedårsaken til problemene med vannansamling på fotballøkkka ved store nedbørsmengder. Hertil kommer det ankende part selv forklarte om at han i forlengelsen av veglegemet og nedover sin eiendom der vannet hadde sitt naturlige sig, selv anla en midlertidig veg som han benyttet i anleggsperioden da han bygget huset sitt. Vegen har han nå latt gro igjen.

De vannansamlingsproblemer som den tette fyllingen har medført overskrider etter lagmannsrettens syn klart tolegrensen i nabolovens § 2 . Selv om det var « synbart » at det ikke var laget stikkrenner i vegen, og sånn sett teoretisk kan anses « venteleg » at vegen gikk tett, finner lagmannsretten at veganlegget er « urimelig eller uturvande » når det hindrer dreneringen slik som her. Borettslaget har selv besørget anlagt en infiltrasjonsgrøft på egen eiendom for å avhjelpe problemet. Dette har bedret forholdene, men vil ikke være tilstrekkelig ved store nedbørsmengder. Lagmannsretten ser at det kan være en forskjell på det naturlige dreneringsløp vannet hadde før vegen ble anlagt, og det som nå vil komme konsentrert gjennom et rør ut i bakkenivå. I følge sakkyndig Rodvelt sine beregninger vil det likevel være snakk om små vannmengder, « nesten ikke målbart ». Problemet med oppmagasinerings av vann på borettslagets eiendom er mulig å løse enkelt ved at det nå legges stikkrenner for bortledning av overvannet i infiltrasjonsgrøften. Dette vil bli gjort uten kostnad for ankende part. De alternative løsninger som er foreslått av ankende part, vil være mer omfattende og kostbare. Da ankende part ikke vil delta økonomisk i noen av de mulige løsningene, må det slå tilbake på han ved rimelighetsavveiningen.

Lagmannsretten finner det unaturlig å se en rett til å utbedre problemet som vegfyllingen har forårsaket

som en servitutt, slik ankende part har gjort gjeldende. Det er her snakk om et naturlig vannsig som er blitt hindret av veganlegg på ankende parts eiendom. Lagmannsretten er enig i at det ved anleggelse av veggen i 1979 skulle vært etablert tiltak for å sikre fortsatt avrenning, med drenerør eller annen tjenlig løsning og at man gjerne kan kalle dette en skadegjørende handling som først realiserer seg 30 år senere. Men retten til å opprettholde dreneringen er ingen servitutt så lenge det er snakk om å opprettholde den naturlige opprinnelige avrenningen som her. Det er derfor heller ikke relevant å trekke inn tinglysningsloven, hevdsloven eller oreigingslova slik ankende part har gjort.

Lagmannsretten finner ikke godtgjort at borettslaget ved avtale eller på annet vis har akseptert at vannet fra deres eiendom ikke lenger skal følge sitt naturlige dreneringsløp over ankende parts eiendom. Lagmannsretten finner heller ikke at borettslaget har tapt retten til å få reetablert avrenning ved passivitet eller konkludent adferd. Det er først da problemet materialiserer seg utpå 2000 tallet at borettslaget krever retting etter naboloven § 10 . Etter lagmannsrettens syn hadde de heller ikke noen oppfordring til å ta dette opp før problemet viste seg. Således vil det uansett ikke begynne å løpe noen hevdstid før skaden på borettslagets eiendom var et faktum.

Anken blir etter dette å forkaste.

### **Sakskostnader**

Ankemotparten har vunnet saken og har krav på full erstatning for sine sakskostnader, jfr tvisteloven § 20-2 første ledd. Det er « nødvendige » kostnader som skal erstattes, jfr tvisteloven § 20-5 første ledd. Ved ankeforhandlingens avslutning fremlag advokat Lunde oppgave over kostnader for lagmannsretten på til sammen kr 215893,75, hvorav salær utgjorde kr 140.000 eks mva, sakkyndig kr 31.655 eks mva og kopiering og juridisk utdrag kr 1.325 eks mva. Advokat Steinfeldt, som ikke hadde merknader til oppgaven da den ble fremlagt, har i prosesskrift av 15. april 2011 kommet med innsigelser til mangelfulle opplysninger med hensyn til timeantall og høyt timeforbruk ut fra et beregnet timetall på 82 mot hans eget timeforbruk på ca det halve. Det gjøres gjeldende at oppgaven er i strid med tvisteloven § 20-5 , og at timeforbruket er høyt selv om man tar høyde for forskjell i timesats. Det er også protestert på regning fra den sakkyndige på kr 31.655 og vist til at egen sakkyndig kostet kr 5.575.

Advokat Lunde har i skriv av 29. april 2011 redegjort for kostnadene og vist til at timetallet er oppgitt med ca 70 timer frem til ankeforhandling og ca 17 timer derfra til sakens avslutning. Både eget og den sakkyndiges arbeid er nærmere beskrevet.

Lagmannsretten bemerker at kostnadsoppgave som ikke er inngitt i henhold til tvistelovens § 20-5 tredje ledd medfører at parten ikke tilkjennes sakskostnader, jfr sjette ledd. Et av vilkårene i § 20-5 tredje ledd, er at timene skal spesifiseres som fastsatt der i punkt a til c. I innlevert oppgave er det ikke ført på timer i henhold til punkt c, fra ankeforhandling tar til og frem til avslutning av saken. Beløpet for denne del av arbeidet er oppgitt til kr 28.500. Lagmannsretten legger til grunn at det skyldes en glipp i en hektisk avslutning av ankeforhandlingen. Ettersom oppgaven for øvrig har opplysninger om timesats som er brukt, og beløpet for denne fase av saken, gir oppgaven et tilstrekkelig grunnlag for lagmannsretten til å vurdere kostnadene og nødvendigheten av disse slik hensikten med bestemmelsen er.

Etter tvisteloven § 20-5 første ledd er det « nødvendige » kostnader som kan kreves erstattet av motparten. Lagmannsretten ser at salærkostnadene frem til ankeforhandling kan fremstå som høye med et timeforbruk på 70 timer i denne fasen. Lagmannsretten finner dog at advokat Lunde nok har blitt påført ekstra arbeid knyttet til spørsmålet om ankegjensstandens verdi og anførsler om alternative årsaker til vannansamlingen. Samlet sett er advokat Lundes salærkostnader ca kr 15.000 høyere enn det advokat Steinfeldt krever. Kravene fra de respektive sider er hhv kr 175.000 og kr 159.250. Tatt i betraktning at advokat Lunde opererer med lavere timesats, blir forskjellen ikke så stor. Hertil kommer betydningen saken har for ankemotparten til å få løst problemet med vannansamling som de mente, og fikk medhold i, skyldtes forhold ankende part var ansvarlig for. Lagmannsretten finner at salærkravet er høyt og i grenseland for hva

som anses nødvendig, men at kravet kan legges til grunn ved omkostningsfastsettelsen. Når det gjelder utgifter til sakkyndig, skal bemerkes at den sakkyndiges arbeid har bidratt til opplysning av det faktiske grunnlag lagmannsretten har bygget på. Kostnaden som kreves erstattet er etter det opplyste, mindre enn faktiske utgifter uten at det har noe å si for lagmannsrettens vurdering av nødvendigheten. Lagmannsretten finner at kostnaden knyttet til den sakkyndige har vært nødvendig og rimelig å pådra.

Kostnadskravet fremsatt av advokat Lunde blir etter dette å legge til grunn for erstatningsfastsettelsen.

Dommen er enstemmig.

### *Slutning:*

*1. Anken forkastes.*

*2. Innen 2 -to- uker fra dommens forkynnelse betaler Kjell Madland til Borettslaget Storhaugen kr 215.893,75 -kronertohundreogfemtentusenåttehundreogtrentitrekronerogsyttifemøre- i sakskostnader for lagmannsretten.*

---

Sist oppdatert 30. september 2013