



## ROMSDAL TINGRETT

### DOM

---

**Avsagt:** 28.02.2014 i Romsdal tingrett, Molde

**Saksnr.:** 13-169021TVI-ROMS

**Dommer:** Sorenskriver Svein Eikrem

**Saken gjelder:** Førings av vann- og avløpsrør over naboeiendom

---

Lønseth Eiendom Invest AS

Advokat Roy Peder Kulblik

**mot**

Gerd Annlaug Gjendem

Advokat Bjørn Ketil Myrset

---

## DOM

Saken gjelder tvist om rett til føring av vann- og avløpsrør over naboeiendom.

### Framstilling av saken

Saksøker Lønset Eiendom Invest AS gjennomfører et utbyggingsprosjekt med rekkehus i tre grupper i bydelen Granlia i Molde sentrum.

Den 12.12.2011 søkte saksøker om tillatelse til sammenføyning av tre villaeiendommer på stedet og oppføring av boligene på den sammenslåtte eiendom. Molde kommune innvilget søknaden 19.03.2012.

Saksøkers byggeprosjekt skjer i et område av Granlia som har eneboliger. Utbyggingen ble derfor påklaget av naboer til saksøkers eiendom, herunder saksøkte Gerd Annlaug Gjendem.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, som settefylkesmann, tok ikke klagene til følge og gjorde 07.11.2012 vedtak om at Molde kommune sitt vedtak skulle stadfestes.

Saksøker tok kontakt med det kommunale foretaket Molde Vann og Avløp KF for tillatelse til å koble seg til kommunens ledningsnett med vann- og avløpsledninger. Saksøker ønsket primært å koble seg til rørledningene i Solbakken, som lå nedenfor saksøkers eiendom. Molde Vann og Avløp KF sa nei til denne løsningen fordi ledningsnettet ikke hadde tilfredsstillende standard og kapasitet nedstrøms. Etter dialog mellom saksøker og kommunens foretak ble det innlevert en korrigert søknad om tilkobling vest for saksøktes eiendom til Mikkellivegen. En undersøkte muligheten for å føre rørene over saksøktes eiendom og fant at det allerede lå slike rør der for en av de sammenslåtte eiendommene. Videre fremgikk det av standard festeavtale - mellom kommunen som bortfester og saksøkte som fester av parsellen – at kommunen og eier/bruker av eiendom som støter til parsellen har rett til å legge vann- og kloakkledninger gjennom parsellen, noe retten kommer nærmere tilbake til nedenfor.

Den 02.05.2013 samtykket Molde Vann og Avløp KF til tilkobling av saksøkers rørledninger til kommunens ledningsnett i Mikkellivegen fordi standard og kapasitet der var bedre enn ved førstnevnte alternativ. Forutsetningen var at de nye rørene skulle legges gjennom saksøktes eiendom.

Videre samtykket Molde kommune 23.05.2013 til igangsettingstillatelse for rivning av eksisterende bygninger og oppføring av rekkehus som omsøkt av saksøker.

Saksøkte har en relativt romslig tomt på ca. ett mål. Boligen hennes er trukket langt mot nord, og resten av tomten er hage. De eksisterende rørene ligger i bakken mellom huset og nabogrensen mot sør. Da saksøkers underentreprenør, Storvik Maskin AS, befarte saksøktes eiendom ble hun kjent med saksøkers planer om føring av rørledninger. Daglig leder hos saksøker var også i kontakt med saksøkte om denne delen av prosjektet. Partene er uenige om saksøkte ga tillatelse til dette under bestemte forutsetninger eller ikke.

Saksøkte tok kontakt med advokat Bjørn Kjetil Myrset, som i brev av 11.07.2013 til saksøker opplyste at saksøkte ikke ville akseptere at *"avløpet fra dette prosjektet legges over hennes boligeiendom"*.

Etter skriftveksling mellom partene ble det avklart at man ikke lykkes å komme frem til en minnelig løsning i saken. Det hastet også for utbygger å gjennomføre prosjektet i henhold til kommunens tillatelser.

Saksøker tok ut stevning ved Romsdal tingrett 11.10.2013 for fastsettelsesdom i henhold til kommunens igangsettelsestillatelse. I tilsvar av 30.10.2013 påstod saksøkte seg frifunnet fordi saksøker ikke hadde rett til å legge rørledninger over saksøktes eiendom.

Hovedforhandling i saken ble først avholdt 07.02.2014, men ble utsatt til 17.02.2014. Daglig leder ved saksøkers firma, og saksøkte møtte og avga forklaring for retten sammen med to andre vitner. For øvrig vises det til rettsboken. Saksøkte har fremlagt nye bevis for retten etter at hovedforhandlingen var avsluttet, men retten orienterte begge parter om at disse bevis kunne retten ikke ta hensyn til, jf. tvisteloven § 11-1. For øvrig viser retten til rettsboken.

### **Saksøkerens påstandsgrunnlag**

Saken gjelder en avtalerettslig forpliktelse som saksøkte inngikk i festekontrakten § 7 til sin eiendom.

Saksøker har anført Den Europeiske Menneskerettskonvensjon, Grunnlovens § 105, avtaleloven § 36, granneloven 2 og forvaltningslovens regler som grunnlag for å fravike avtalen, men disse anførsler kan åpenbart ikke føre frem.

Det ligger allerede flere rør i en grøft under hagen til saksøkte, og inngrepet går kun ut på å skifte disse rørene til en bedre standard og litt større dimensjoner. Saksøker kan ikke se at dette vil medføre noen som helst ekstra ulempe for saksøkte, fordi rørene graves dypt i grunnen og overflaten skal på vanlig måte settes i stand på forsvarlig vis. Saksøkte ble også tilbudt ferdiggross slik at overflaten på plenen kunne raskt bringes tilbake til opprinnelig stand.

Saksøkte kunne heller ikke gjøre rede for hvorfor denne utbedringen med nye rørledninger i grunnen kunne medføre ekstra ulempe på eiendommen.

Granneloven kommer ikke til anvendelse fordi tiltak på naboeiendommen ikke var uventet på den tid festeavtalen ble inngått.

Molde Vann og Avløp KF har inngått avtale med saksøker på privatrettslig grunnlag, jf. vitneforklaringen fra daglig leder Koppen.

Den rettslige rammen for tvisten er festekontrakten § 7, som gir eier av tilstøtende eiendom rett til å legge rørledninger over saksøktes eiendom. Saken dreier seg derfor ikke om alternative fremføringer av rørledninger som anført av saksøkte.

Saksøker viser til reguleringskartet i forbindelse med inngåelsen av festekontrakten, jf. saksøktes prosesskriv av 17. november 2013. Kartet viser hele den sammenføyede eiendom som saksøker nå eier, og omfattes derfor av begrepet "tomt som støter til parsellen" som nevnt i festekontrakten. Reguleringskartet viser også at dette området kunne allerede den gang bebygges med rekkehus.

Formuleringen "støter til" i festeavtalen må forstås slik at retten omfatter også sammenføyde eiendommer som i nærværende sak.

Videre viser saksøker til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag sin avgjørelse hvor det fremgår at tomtegrenser i reguleringskart ikke er bindende privatrettslige grenser.

Saksøker viser til at på det tidspunkt festeavtalen ble inngått var det stor aktivitet med regulering av boligområder og utbyggingsprosjekt i Molde sentrum. Bestemmelsen i festekontrakten § 7 må derfor tolkes i samsvar med formålet, at man i fremtiden kunne ta høyde for å føre vann- og avløpsledninger over tomten til saksøkte. Det er en vanlig bestemmelse for alle festekontrakter i Molde på denne tiden. Saksøkte kan derfor ikke få medhold i at bestemmelsen i festekontraktens § 7 skal forstås statisk, slik at det kun omfattet en tiltenkt boligtomt på dette tidspunktet.

Rettspraksis viser også at Høyesterett har tatt høyde for at servitutter kan tolkes i samsvar med samfunnsutviklingen. Sammenføyning av tre tomter til utbyggingsprosjekt ligger derfor innenfor dette formålet.

Videre har det kommunale foretaket "Molde Vann og Avløp KF" rett til å avgjøre hvilke steder utbyggere må koble seg til deres vann- og avløpsnett. Festeavtalen § 7 gir både Molde kommune og eier av tomt som støter til saksøktes eiendom rett til å legge rørledninger over saksøktes eiendom. Saksøker har derfor i tillegg en avledet rett fra kommunen. Det gir et dobbelt grunnlag i henhold til festekontrakten.

Molde Vann og Avløp KF kan som eier av sitt ledningsnett bestemme hvor utbyggere må koble seg til ledningsnett, uten at dette regnes som utøvelse av offentlig myndighet, men i kraft av privatrettslig avtale. Det vises til vitneforklaringen fra daglig leder i foretaket, Koppen, og skriftlig redegjørelse fra ansatt i foretaket, jf. dok. 56 bilag 1.

I telefonsamtale mellom saksøker, v/daglig leder Trond Lønseth, og saksøkte i mai 2013 opplyste hun at så lenge firmaet hadde rett til å legge rørledningene over hennes eiendom ville hun akseptere dette.

Saksøkte har kommet med mange anførsler som ikke vedrører saken og har vidløftiggjort saken. Videre har saksøkte avvist at saksøker kunne utføre arbeidet med rørledningene før tvisten ble avgjort for å redusere saksøkers økonomiske tap med forsinkelse av prosjektet. Saksøker måtte derfor ta ut stevning mot saksøkte for å oppnå en løsning i saken.

Når det gjelder saksøktes anførsler om at saksøkers prosessfullmektig har forsøkt å føre motparten bak lyset og mange andre anførsler, har dette nødvendiggjort mange ekstra timer i prosessoppdraget for saksøker. Saksøktes prosessfullmektig har brukt alt for mange timer på saken uten at dette har vært nødvendig og rimelig.

### **Saksøkerens påstand**

1. Lønset Eiendom Invest AS, v/ styrets leder, har rett til å trekke vann- og avløpsrør for rekkehusbebyggelse over Gerd Gjendems eiendom i Granlia 12, 6429 Molde, som angitt i Molde kommunes igangsettingstillatelse av 23.05.2013, ref. 2011/4354-0.
2. Gerd Gjendem dømmes til å betale sakens omkostninger.

### **Saksøktes påstandsgrunnlag**

Saksøkers tiltak krever søknadsbehandling etter plan- og bygningsloven § 20-1. Det er ikke adgang for kommunen å behandle muntlige søknader over saksøktes eiendom. Kommunen kan ikke unndra seg plan- og bygningslovens regler.

I denne saken har ikke kommunen oppfylt reglene om kontradiksjon, andre parter i saken har ikke fått anledning til å uttale seg på grunn av manglende forhåndsvarsel, nabovarsel er ikke sendt og den muntlige søknaden med tegning er ikke signert og er ikke nedtegnet skriftlig. Kommunens enkeltvedtak er derfor ugyldig. Kommunen har heller ikke sørget for at vedtaket er gjort offentlig for partene. Videre har partene ikke fått klageadgang. Alle disse saksbehandlingsfeil gjør at enkeltvedtaket blir automatisk ugyldig.

Saksøker har derfor ikke noe gyldig forvaltningsvedtak å forholde seg til. Retten er forpliktet til å prøve saksbehandlingen i denne saken. Kommunens opplysninger om at dette er et privatrettslig forhold er langt fra situasjonen i vår sak.

Saken reiser spørsmål om saksøker har en gyldig rett til å koble seg til ledningsnett over saksøktes eiendom, jf. plan- og bygningsloven § 2-1. Retten må ta hensyn til forvaltningslovens regler om enkeltvedtak. Så lenge saksøker ikke har fått uttalerett, vil mangelen ved vedtaket også få den konsekvens at vedtaket er ugyldig, jf. forvaltningsloven § 33 og § 41.

Saksøker tiltak er i strid med nabolovens § 2 fordi tiltaket er unødvendig. Dette ville blitt klargjort dersom saksøker hadde fått uttale seg på forhånd i saken. Kommunen har ingen saklig grunnlag for å nekte tilkobling av ledningsnett som ligger i Solbakken. Da ville saksøker også ha klaget til fylkesmannen, som kunne overprøve kommunens skjønn i denne saken.

Videre er saksøkers tiltak unødvendig fordi det finnes gode og rimelige alternative løsninger for tilkobling av rørledningene.

Kommunen hadde god anledning til å bestemme at rørledningene skulle legges til Solbakken, fordi de eksisterende rørene der har god kapasitet for tilkobling av saksøkers rørledninger, i følge eksperter på dette fagområdet. Det gjelder både avløp og overvann. Dersom søknadsprosessen hadde vært forsvarlig og riktig, ville kommunen innvilge en slik søknad om tilkobling til Solbakken.

Videre kan saksøker søke om tilkobling til Granlia. Der er det god kapasitet, og teknisk sett kan det løses med et enkelt pumpeanlegg til ca. 50 000 kroner. Det vil svært lave kostnader pr leilighet.

Saksøker har derfor flere gode alternativ som kan brukes uten å gå over saksøkers eiendom.

Saksøkers tiltak med rørledninger over saksøktes eiendom er også i strid med EMK og Grunnlovens § 105. Saksøker burde ha begjært skjønn slik at skjønnsforutsetningene kunne fastsettes for å utmåle erstatning til saksøker.

Videre er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag sin uttalelse i strid med Miljøverndepartementet sin uttalelse. Departementet sier at tomtegrenser i reguleringskart er juridisk bindende for de private parter.

Når man sammenholder reguleringskartet fra det tidsrom festeavtalen ble inngått, med formuleringen "støter til" betyr dette den eiendom som var nabo på avtaletidspunktet.

Kommunen måtte i så fall formulere seg annerledes i avtalen for å ta høyde for fremtidige eiendommer, for eksempel "støter til eller måtte støte til". Ingen av partene var innforstått med noen annen forståelse av begrepet "støter til".

Tilkobling av rørledninger for 10 husstander er også noe vesentlig mer annerledes enn en rett for en enkelt hustomt som avtalen gir anvisning på. Det er tolking av avtalens ordlyd som løser saken. Molde kommune som profesjonell avtalepart og som utformet avtalen må ta selv ansvar for eventuelle uklare forhold i avtalen. Det er kommunen som burde ha uttrykt seg klarere. Alle momenter går derfor mot saksøkers tolking av festeavtalen.

Etter avtalelovens § 36 kan avtalen helt eller delvis settes til side dersom virkningen blir urimelig for saksøkte. Det er senere inntrådte forhold som gjør at avtalen blir nå urimelig.

Saksøkte viser til Høyesteretts dom i Rt-2013-34 om tolking av avtaler. Det sentrale er partenes forutsetninger. Først når den er uklar kan man se på ordlyden i avtalen, jf. Jo Hov, Avtaletolking, s. 28. Det er ikke tvil om hva partene har ment i denne avtalen, ingen blokkbebyggelse i villaområder, men bare ett bolighus. Det var ingen bestemmelser til reguleringsplanene fra 1960 og 1967.

Oppsummeringen kan sammenfattes slik at kommunen kan ikke på privatrettslig grunnlag inngå avtaler om tilkoblinger til deres ledningsnett. Videre er kommunens tillatelse til tilkobling av rørledninger for saksøkers utbyggingsprosjekt et enkeltvedtak som er i strid med forvaltningsloven og plan- og bygningsloven. Saksøkte har ikke hatt innsynsrett og klagerett. Kommune kan ikke muntlig behandle saker uten vanlig skriftlig søknadsbehandling og tillatelse i henhold til nevnte lovverk. Videre har saksøker flere andre alternativ som Solbakken og Granlia.

Saksøkte har måttet arbeide mye med saken for å få den tilfredsstillende opplyst, fordi kommunen har gitt uriktig informasjon og saksøker har holdt tilbake viktig informasjon i saken, jf. tvisteloven § 5-3. Saksøker har plikt til å opplyse om alle forhold av betydning for saken. Molde Vann og Avløp KF har også forvaltet sin rett på vegne av en privat part i strid med kommunens forutsetning i festeavtalen. Saksøker har også morsfradrag for sine utgifter med saken slik at disse skal komme til fradrag i kostnadsoppgaven.

### **Saksøktes påstand**

1. Gerd Gjendem frifinnes.
2. Lønset Eiendom Invest, v/ styrets leder, dømmes til å erstatte Gerd Gjendem sine sakskostnader.

## Retten vurdering

Saken gjelder fastsettelsessøksmål, om saksøker har rett til å legge nye vann- og avløpsrør gjennom saksøktes eiendom.

*Er Molde Vann og Avløp KF sin tillatelse et enkeltvedtak i henhold til forvaltningsloven § 2 b)?*

Retten viser til Molde Vann og Avløp KF sin tillatelse til tilkobling til kommunalt vann og avløpsanlegg for saksøkers byggeprosjekt datert 02.05.2013. Tillatelsen gjelder 50 mm vannledning, 160 mm spillvannsledning og 160 mm overvannsledning, med overgang til mindre dimensjoner innenfor saksøkers eiendom for byggeprosjektet.

Det fremgår av Molde Vann og Avløp KF sine standard abonnementsvilkår for vann og avløp at disse er administrative og tekniske bestemmelser som ble vedtatt av Molde kommunestyre den 17.03.2011, sak 23/11. De administrative bestemmelsene tar for seg juridiske og forvaltningsmessige forhold, mens de tekniske bestemmelsene fastlegger krav til teknisk utførelse. Vilkårenes formål er å ivareta det gjensidige ansvarsforholdet mellom kommunen og den enkelte abonnent i forbindelse med tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg, og å sikre betryggende utførelse av sanitærinstallasjoner og private vann- og avløpsanlegg.

Videre fremgår det av abonnementsvilkårene at disse er gitt av kommunen som eier av hovedanleggene og leverandør av vann- og avløpstjenester. En del vilkår er i tillegg direkte hjemlet i lover og forskrifter. Formålet med disse bestemmelsene er å fastsette hvilke leveringsbestemmelser og vilkår kommunen, som eier av offentlig vann- og avløpsanlegg og leverandør av tjenestene, stiller for tilknytning til og bruk av offentlig vann- og avløpsanlegg. I tillegg til nødvendige søknader i henhold til plan- og bygningsloven og andre lover skal kommunen, som eier av vann- og avløpsanleggene, ha søknad om tilknytning til offentlige vann- og avløpsanlegg. De vilkår som skal gjelde for godkjenning av søknad om tilknytning, fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Retten bemerker at når Molde Vann og Avløp KF ga saksøker tillatelse til tilkobling til det offentlige vann- og avløpsnettet ble denne tillatelsen gitt i egenskap som eier av hovedanleggene og leverandør av vann- og avløpstjenester. Når et offentlig organ forvalter rådigheten over offentlig eiendom, vil den offentliges "privatrettslige disposisjon" normalt falle utenfor området for offentlig myndighetsutøvelse. En slik privatrettslig disposisjon faller derfor utenfor forvaltningslovens regler om "under utøving av offentlig myndighet", jf. forvaltningsloven § 2 a) om vedtak og § 2 b) om enkeltvedtak. Retten kan ikke se at det foreligger noen særlige holdepunkter i regelverket eller reelle hensyn som taler for å anse denne disposisjonen som et utslag av offentlig myndighetsutøvelse. Private aktører som oppfyller vilkårene for tilkobling til det offentlige ledningsnettet får tillatelse, og de betaler



et vederlag for denne ytelsen. Det er en helt annen ting at utbyggers byggeprosjekt er et tiltak som selvsagt krever flere offentlige tillatelser i henhold til plan- og bygningsloven og annet lovverk.

Molde Vann og Avløp KF sin tillatelse for saksøker er derfor ikke et vedtak i henhold til forvaltningslovens regler. Saksbehandlingsreglene for enkeltvedtak som anført av saksøkte får da ikke anvendelse, jf. forvaltningsloven § 2 b).

Etter rettens vurdering er det heller ingen holdepunkter i saken for at Molde Vann og Avløp KF sin tillatelse til saksøker ikke er saklig begrunnet, men den ble gitt etter en faglig vurdering av ledningsnettets tilstand og kapasitet for de ulike alternativer. Retten viser til daglig leder Koppen sin vitneforklaring til retten.

*Gir festeavtalen saksøker rett til å føre vann- og avløpsrørene gjennom saksøktes eiendom?*

Festeavtalen mellom Molde kommune som bortfester og saksøktes ektefelle som fester har følgende ordlyd i § 7:

*"Molde kommune samt eier eller bruker av tomt som støter til parsellen, har rett til, uten vederlag, men med plikt til å utbedre skader som oppstår ved arbeidet, å legge vann- og kloakkledninger gjennom parsellen, og til å foreta vedlikeholdsarbeid på slike ledninger. ...."*

Ordlyden i avtalen viser at både Molde kommune og eier/bruker av tomt som støter til parsellen har rett til å legge vann- og kloakkledninger gjennom saksøktes eiendom. I følge Molde Vann og Avløp KF en dette en standard formulering i festeavtaler Molde kommune har inngått med private parter. Retten leser bestemmelsen slik at rettigheten gjelder for den som til enhver tid er eier av naboeiendommen, selv om det har vært et eierskifte eller om eiendommen er blitt sammenføyd som i denne saken. Formålet med bestemmelsen må utvilsomt ha vært å tilfredsstille daværende og fremtidens behov for areal til fremføring av slike ledningsnett. Etter rettens vurdering foreligger det ingen holdepunkter i saken for at partenes forutsetninger har vært annerledes enn det ordlyden viser. Saksøkte kan derfor ikke gis medhold i at ordlyden skal tolkes innskrenkende til bare å omfatte den nabotomten som forelå da festeavtalen ble inngått.

Retten bemerker at naboens vann- og avløpsledninger har i en rekke år ligget i grunnen gjennom saksøktes eiendom. Saksøkers prosjekt medfører at disse gamle rørene skiftes ut med nye og bedre kvalitet, samt at rørdimensjonen blir litt større enn nåværende dimensjoner. Denne endringen vil ikke saksøkte merke noe til, verken faktisk eller økonomisk, når anleggsarbeidet er avsluttet og ledningstraseen er ryddet og tilsådd igjen som forutsatt av utbygger. Retten kan ikke se at det foreligger noe grunnlag for å anse tiltaket som urimelig eller unødvendig som nevnt i naboloven § 2. Retten viser til at tiltaket

gjennomføres i henhold til en avtale mellom kommunen og eier av saksøktes eiendom. Videre er formålet åpenbart i samsvar med utbyggers og kommunens saklige behov. En slik bruk av saksøktes eiendom er både ventelig etter forholdene på stedet og ulempen er ikke verre enn det som pleier å være i slike byområder. Molde Vann og Avløp KF vurderte andre alternativ for føring av ledningene, men ut fra en faglig vurdering ble denne løsningen over saksøkte eiendom foretrukket. Retten har ikke noe grunnlag i saken for å sette til side denne vurderingen.

Når det gjelder spørsmålet om avtaleloven § 36 kommer til anvendelse, viser retten til dens bemerkninger ovenfor om at de eksisterende rørledningene skiftes ut med nye på hennes eiendom. Etter rettens vurdering er det åpenbart at dette ikke vil virke urimelig eller være i strid med god forretningsskikk å gjøre avtalen gjeldende. Det er ingen senere inntrådte forhold som tilsier nye eller større byrder for saksøkte.

Videre har saksøkte anført at saksøkers tiltak er i strid med Grunnlovens § 105 og Den Europeiske Menneskerettskonvensjon. Retten antar at saksøker påberoper seg artikkel 1 i tilleggsprotokoll 1 i EMK om vern av eiendomsretten. Grunnloven § 105 påbyr at det skal gis full erstatning ved ekspropriasjon, dvs. avståelse av grunn til staten eller ved avståelser til fordel for kommuner og private. Verken Grunnloven § 105 eller EMK verner frivillige disposisjoner av fast eiendom som festeavtalen i nærværende sak.

Retten har vurdert også alle andre anførsler fra saksøkte, men disse kan åpenbart ikke medføre noe annet resultat.

Konklusjon er at saksøker må gis medhold i sin påstand om fastsettelse av sin rett over saksøktes eiendom.

Dersom det foreligger planer om utbygging av saksøktes eiendom, antar retten at saksøker kan legge de nye rørledningene på en slik måte at de ikke er til hinder for en slik utbygging, jf. servitutlovens bestemmelser.

### **Sakskostnader**

Saksøker har vunnet saken i forhold til sin påstand for retten, og har i utgangspunktet rett på full erstatning for sine sakskostnader, jf. tvisteloven § 20-2 første og andre ledd. Etter en konkret vurdering finner retten at unntaket i tvisteloven § 20-2 tredje ledd ikke kommer til anvendelse i saken her.

Det framgår av saksøkers krav om sakskostnader at det omfatter utgifter til saksøkers advokat under saksforberedelsen og hovedforhandlingen med til sammen 48,5 timer, i alt 106 700 kroner, med tillegg av merverdiavgift på 25 %, til sammen 133 375 kroner.

Ut fra en samlet vurdering finner retten at sakens tvistetema og omfang har gjort det rimelig og nødvendig med denne timebruken på saken. Retten viser til at saksøktes anførsler om mange ulike forhold har forårsaket mer arbeid med saken enn normalt for denne type tvister. Salærkravet på til sammen 133 375 kroner tas til følge.

I tillegg kommer rettens gebyr.

I medhold av tvisteloven § 3-8 kan parten (saksøkte) be om at retten fastsetter prosessfullmektigens godtgjøring. Ved fastsettingen tas det hensyn til de kostnader det er rimelig å pådra parten ut fra prosessoppdraget, sakens betydning og forholdet mellom parten og prosessfullmektigen. Begjæring må fremmes innen én måned etter forkynnelse av dommen.

## DOMSSLUTNING

1. Lønset Eiendom Invest AS, v/ styrets leder, har rett til å trekke vann- og avløpsrør for rekkehusbebyggelse over Gerd Gjendems eiendom i Granlia 12, 6429 Molde, som angitt i Molde kommunes igangsettingstillatelse av 23.05.2013, ref. 2011/4354-0.
2. Gerd Gjendem betaler innen 14 – fjorten – dager fra dommen forkynnelse 133 375 - etthundreogtrettitretusentrehundreogsyttifem - kroner i sakskostnader til Lønset Eiendom Invest AS, v/ styrets leder.

I tillegg kommer rettens gebyr.

Retten hevet



Svein Eikrem

Rettledning om ankeadgangen i sivile saker vedlegges.