



Gulating lagmannsrett - Dom - LG-2023-14870

Instans	Gulating lagmannsrett – Dom
Dato	2025-01-21
Publisert	LG-2023-14870
Stikkord	Tingsrett. Servitutt. Vann- og avløp. Servituttloven § 2 og § 17.
Sammendrag	<p>I sak som gjaldt rett for nabotomten til å koble seg på VA-anlegg, fant lagmannsretten at retten omfattet graving av nødvendige rørgrofter og tilkomst til påkoblingspunktene mot plikt til i etterkant å ordne opp etter seg og erstatte eventuelle skader. Hypotetisk frykt for at tiltakshaver ikke ville etterleve sine plikter, misforståelser av offentligrettslig tilsynslovgivning eller at nøyaktig sted for tilknytningspunktene ikke var kjent, kunne ikke suspendere servituttten. Tiltakshaver ble dermed urettmessig hindret i å utøve retten i en periode på om lag ni måneder. Lagmannsretten kom til at forsinkelsen påførte tiltakshaver tap. Erstatningen ble fastsatt skjønsmessig til kr. 200.000,- under hensyntagen til at tiltakshaver ikke hadde oppfylt rimelige krav til dokumentasjon av sitt tap.</p>
Saksgang	Hordaland tingrett THOD-2021-152676 – Gulating lagmannsrett LG-2023-14870 (23-014870ASD-GULA/AVD1).
Parter	Teigland & Hjørnevåg AS mot Sameiet Ramstad Gård (advokat Tor Øystein Enge).
Forfatter	Lagdommer Arnt E. Skjefstad, lagdommer Marie Trovåg og ekstraordinær lagdommer Hanne Sophie Greve.

I. Sakens spørsmål og bakgrunn

Saken gjelder spørsmål om erstatning for økonomisk og ikke-økonomisk skade ved påstått brudd på realservitut om tilkobling til vann- og avløpsnett.

Hordaland tingrett avsa 10. november 2022 dom med slik slutning:

1. Sameiet Ramstad Gård frifinnes.
2. Teigland & Hjørnevåg AS dømmes til å betale Sameiet Ramstad Gård 300 930 trehundretusennihundreogtretti- kroner i erstatning for sakskostnader innen 2 -to- uker fra forkynnelse av dommen.

Teigland & Hjørnevåg AS har rettidig anket dommen. Sameiet Ramstad Gård har tatt til motmæle.

Ankeforhandling ble gjennomført 6.-8. januar 2025. Partene møtte og avga partsforklaring. Det ble avhørt fire vitner. Dokumentasjon ble foretatt slik det fremgår av rettsboken.

Om sakens bakgrunn gjengis følgende fra tingrettens dom:

Eiendommen med gnr. 40 bnr. 1750 i Bergen kommune tilhører eierseksjonssameiet Sameiet Ramstad Gård (heretter omtalt som **sameiet**). Sameiet ble etablert ved seksjonering i november 2011, og utbygger av eiendommen var Skanska Eiendomsutvikling AS.

Eiendommen gnr. 40 bnr. 1766 er skilt ut fra bnr. 1750. Teigland & Hjørnevåg AS (heretter omtalt som **TH**) kjøpte eiendommen fra Skanska i juni 2012. På eiendommen sto det en gammel låve, som skulle bygges om til tomannsbolig.

På sameiets eiendom bnr. 1750 er det 14. september 2011 tinglyst en erklæring datert 23. august 2011 som lyder slik:

Undertegnede eier av gnr. 40 bnr. 1750, og eiendommer som senere skilles ut fra denne eiendommen, gir herved eier av gnr. 40 bnr. 1766 rett til å tilknytte privat vann- og spillvannsledning som vist på vedlagt situasjonsplan.

Eier av gnr. 40 bnr. 1750 gir herved eier av gnr. 40 bnr. 1766 rett til å legge vann- og spillvannsledning over eiendommen, samt rett til fremtidig vedlikehold av denne.

Eierne erklærer seg herved solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av den del av fellesledningen som fører til offentlig ledningsnett og som de selv er bruker av.

Denne erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune ved Vann- og avløpsetaten.

Erklæringen er signert av Skanska, som den gang var hjemmelshaver til begge eiendommene.

Den 9. mai 2017 sendte TH følgende e-post til sameiets styre:

Viser til telefonsamtale mellom dere og Stian Teigland i dag. Som fortalt skal vi nå koble oss til vann og kloakk etter avtale. I samarbeid med Skanska og Vitek har vi funnet det ledige stikket som er lagt opp til vår eiendom. Dette er kummen på gresset til høyre for benken når man har ryggen til blokkene. Vi må da grave på deres eiendom og informerer derfor om dette. Dere kan også se enkel skisse vedlagt. Det er også lagt opp en dreneringsgrøft i forbindelse med rist utenfor dobbel inngangsdør hos oss. Denne er på vår eiendom og nok av begrenset interesse.

Vedlagt e-posten fulgte følgende kart over eiendommene med påtegning:

PÅKOBLING VANN OG KLOAKK



Det svarte bygget er THs låve. De oransje bygningene er sameiets fire blokker.

Den 13. mai 2017 besvarte sameiet v/ Harald Østerbø e-posten, og ga i korte trekk uttrykk for at sameiet ikke kjente til at det forelå noen avtale om rett til tilkobling, og at man ville kreve vederlag for tilkoblingen.

TH oversendte den tinglyste erklæringen til sameiet den 15. mai 2017. TH mente at det ikke var grunnlag for å kreve vederlag for tilkoblingen. Etter noe korrespondanse mellom partene, som retten kommer tilbake til, trakk sameiet sitt krav om vederlag i e-post datert 15. juni 2017. Gravingen startet opp kort tid deretter. Stikkledning for spillvann ble lokalisert i området markert med en sirkel i kartet gjengitt over, og spillvannsledning fra THs eiendom ble koblet på.

Vannledningen ble imidlertid ikke funnet, og TH fortsatte gravingen. Den 29. juni 2017 nektet sameiet TH å fortsette gravingen. Det ble sendt flere e-poster mellom sameiet og TH, der sameiet blant annet oppstilte en rekke forutsetninger for å tillate videre graving, som retten kommer tilbake til.

Den 17. oktober 2017 ble det avholdt en befaring der representanter for sameiet, TH, Skanska og Skanskas underentreprenør Arna og Åsane Rør deltok.

Den 12. oktober 2017 oversendte TH et gravekart til Lillestrøm i Skanska. Etter en befaring 17. oktober 2017, sendte Lillestrøm i Skanska den 29. oktober 2017 følgende e-post til TH og sameiet:

Viser til befaring på stedet tirsdag 17.10.17 hvor Stian Teigland, Hanne Wingsternes og undertegnede var tilstede i tillegg til Kjell Tangen fra Arna og Åsane rør. Område for graving og plan for gravearbeid ble gjennomgått og vedlagt kart utarbeidet av Hjøneevåg/Teigland viser område for graving skravert.

Skanska støtter planen og at gravearbeidet kan utføres i henhold til denne.

For det første var sameiet ikke berettiget til å suspendere påkoblingsretten i påvente at Skanska fremskaffet annet kartgrunnlag over ledningsnettet – noe Skanska heller ikke maktet. Som grunneier og kontraktspart er det sameiet som må ta konsekvensen av at Skanska ikke hadde oppfylt sine forpliktelser etter plan- og bygningsloven til å utarbeide og sende inn ledningstegninger, slik at tilknytningspunktene ikke kunne anvises mer nøyaktig.

For det andre var det etter den tinglyste avtalen ingen forutsetninger om at selskapet skulle fremvise fremdriftsplan attestert av Skanska og godkjent av sameiet for å få tilknytning til vann.

For det tredje kunne sameiet ikke avkreve selskapet ny forhåndstillatelse etter plan- og bygningsloven for å få slutføre arbeidet. Selskapet hadde igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven for å etablere vann og avløpsanlegget. Forhåndsuttalelse skal bare innhentes ved søknad om igangsettingstillatelse. Ny forhåndsuttalelse er dermed ikke påkrevet, verken etter plan- og bygningsloven, den tinglyste servitutten eller servituttløven.

For det fjerde kunne sameiet ikke betinge videre graving av at tredjepart bekreftet at avløpsanlegget er knyttet mot avløpsnettet og ikke mot overvannsledningen. Som ansvarshavende skal selskapet bekrefte dette overfor kommunen i etterkant av arbeidet ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest etter plan og bygningsloven. Noen plikt for tiltakshaver til å utarbeide særskilt bekreftelse til sameiet i noen retning følger verken av loven eller den tinglyste servitutten.

For det femte kunne sameiet ikke stille vilkår om at selskapet skulle oppføre en kantsteinsrekke to meter fra boligens østfasade for å få tilknytning til vann.

For det sjette kunne ikke sameiet stille krav om bestemte arbeider skulle utføres på selskapets eiendom knyttet til bygningens østfasade for å tillate selskapet å utnytte seg av sin tilkoblingsrett.

Selskapet anfører at sameiet dermed har misbrukt sin rådighet etter servituttløven § 2. Sameiet har stilt tilsammen 13 kumulative krav, som ikke er vilkår i servitutten. Kravene var urimelige og unødvendige, og har vært til skade og ulempe for selskapet. Det er rådighetsmisbruk å benytte en servitutt som pressmiddel for å endre vilkår i en annen servitutt.

Det anføres at det ikke har betydning for servituttløven § 2 om det ville vært mer eller mindre enkelt for selskapet å etterkomme sameiets uberettigede vilkår.

Sameiet har misbrukt sin råderett tross advarsler over en periode på ni måneder. Forsinkelsen har påført selskapet økonomiske tap med 1 624 406 kroner som sameiet plikter å erstatte etter alminnelige erstatningsregler.

Kravet er beregnet slik:

- Finanskostnader som følge av stillstand:	kr. 946 656
- Advokatutgifter:	kr. 43 750
- Merarbeid og rigg:	kr. 50 000
- Merarbeid krav/press:	kr. 150 000
- Tapt fortjeneste forsinket eiendomssalg:	kr. 434 000

Det økonomiske tapet er en direkte følge av råderettsmisbruket.

I tillegg kreves erstatning for ikke-økonomisk skade, jf. servituttløven § 17 (goodwill og omdømme). Servituttløven § 17 får anvendelse uavhengig av om kravet kommer som en følge av omskipling eller avskipping, jf. Rt-2011-228. Det anføres at servituttløven § 17 skal forstås slik at en eventuell erstatning for ikke-økonomisk tap kan tilkjennes uavhengig av om det også tilkjennes erstatning for økonomisk tap.

Erstatningen skal virke preventivt. Sameiet så bevisst bort fra servitutten og krenket den forsettlig. Det ikke-økonomiske tapet fastsettes etter retten skjønn.

Forsinkelsesrenter kreves fra 29. juni 2017 og frem til ankeforhandling.

Teigland og Hjørnevåg AS har lagt ned slik påstand:

1. Sameiet Ramstad Gård dømmes til å betale Teigland & Hjørnevåg AS utmålt etter rettens skjønn, et beløp oppad begrenset til NOK 1.624.406 med tillegg av forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven beregnet fra 29. juni 2017 som faller til betaling to uker etter dommens forkynnelse.
2. Teigland & Hjørnevåg AS tilkjennes sakens omkostninger for tingretten og lagmannsretten.

Ankemotparten – Sameiet Ramstad Gård – har i korte trekk anført:

Det er ikke grunnlag for erstatningsansvar for sameiet.

Det er ankende part som har bevisbyrden, og skal sannsynliggjøre at det foreligger ansvarsgrunnlag, årsakssammenheng og økonomisk tap. Tidsnære dokumentbevis vil ha størst vekt.

Sameiets handlinger må forstås på bakgrunn av erfaringen man gjennom en årrekke hadde hatt med selskapet. Da situasjonen oppsto i 2017, hadde byggeprosjektet til selskapet pågått lenge. Beboerne var gjennom markedsføringen forespeilet å skulle «leve livet på landet», men opplevde prosjektet på nabotomten som svært skjemmende. Sameiet hadde derfor utvist betydelig pågang overfor både kommunen og Skanska for å få fremdrift i prosjektet som etter planen skulle vært sluttført allerede i 2013. Selskapet overholdt imidlertid heller ikke nye lovnader, senest om å bli ferdig innen utgangen av 2016. Sameiet hadde på denne bakgrunn ingen tillit til selskapet som boligutvikler.

Sameierne var videre ikke kjent med servituttens eksistens før selskapet tok kontakt i mai 2017. Sameiet kan derfor ikke bebreides for 13. mai 2017 – på generelt grunnlag – å ha stilt krav om vederlag for påkobling til VA-anlegget. At påkoblingen skulle skje vederlagsfritt fremgikk heller ikke utvetydig av erklæringen man fikk oversendt fra selskapet 15. mai 2017. Det var derfor verken uriktig eller uaktsomt av sameiet å på dette tidspunktet opprettholde kravet om vederlag. Det var heller ikke urimelig av sameiet 2. juni 2017 å etterspørre avtale om gjensidig felles bruk av plenareal, eller 15. juni 2017 be om at selskapet tilbakeførte veien langs østveggen til to meters bredde, slik dette fulgte av den tinglyste erklæringen man mottok fra selskapet 3. juni 2017. Sameiet hadde her legitim grunn til å sikre seg mot at det ble etablert biloppstillingsplass i sameiets siktlinje. Selv om sameiet samtidig trakk kravet om vederlag, kom det ingen tilbakemelding fra selskapet, og arbeid langs østveggen ble heller ikke utført.

Da gravemaskinføreren i slutten av juni 2017 uttrykte overfor vitnet Arnesen og Østerbø at han gravde i blinde uten forankring i underlagstegninger, og han da hadde gravd nedover langs gangveien, samt gravd over elforsyningen til en lyktestolpe, var det ikke urimelig å stanse gravingen. Tidsnære e-poster mellom Arnesen og Østerbø 27. juni 2017 og mellom Østerbø og selskapet 30. juni 2017 må være avgjørende ved bevisbedømmelsen. Gravemaskinføreren avvikende vitneforklaring for lagmannsretten er avgitt etter mange år og mellomkommende oppdrag, og er preget av erindringsforskyvning.

Etter befaringen 29. juni 2017 satte sameiet i e-post 30. juni 2017 en rekke forutsetninger for å fortsette gravingen. Disse var (i) at selskapet fremskaffet relevant info om tilknytningspunkt for vann via utbygger Skanska, og (ii); at skriftlig plan, inkludert tidsplan, for videre arbeid med vanntilknytningen ble fremlagt. I tillegg ble anmodningen om tilbakeføring av plen til to meter fra østveggen gjentatt.

Av selskapets svar 3. juli 2017 bekreftes at man ikke hadde annet enn prosjekteringskart, og baserte gravingen på visuell observasjon av kummer og kraner. Videre at man fant det «sannsynlig» at vannledningens gikk langs gangveien, og at det er «naturlig å grave på gresset langs den prosjekterte trasé», samt at «[n]ærmeste punkt vi vet 100% sikkert det er vann er stoppekranen på plassen ved benkene». Det ble også gitt uttrykk for at «det er ønskelig å slippe å grave på de asfalterte partiene om dette kan unngås». Selskapet gravde altså uten å vite hvor tilknytningspunktet lå.

På bakgrunn av bekymringen dette skapte, gjentok sameiet sine krav 4. juli 2017, og krevde dessuten utbedring av utelys, samt avklaring av hvilket område det skulle graves i. Sameiet ba også avklart om selskapet hadde gyldig forhåndsuttalelse, ettersom man hadde fått opplyst fra kommunen at denne var utgått.

Sameiets vilkår var ikke byrdefulle. Selskapet gjorde ingenting for å avklare dette. Det var sameiet som tok kontakt med Skanska. Det var også sameiet som initierte ny utvikling i saken, blant annet ved å tilskrive Skanska 4. juli 2017 og etterlyse kartgrunnlag for VA-anlegget. Sameiet fulgte også opp overfor Skanska 30.

september 2017, og tok initiativ til felles befarings i oktober 2017. Nytt gravekart, som avviste et stort område hvor påkoblingspunktet kunne ligge, ble deretter fremlagt fire og en halv måned etter at sameiet etterlyste et slikt kart første gang.

Sameiet ba 16. november 2017 på nytt om at selskapet avklarte forhåndsuttalelsen, og ba også selskapet om å innhente bekreftelse fra Skanska om at spillvannskoblingen var koblet riktig. Sameiet mottok ingen tilbakemelding fra selskapet som, uten å orientere sameiet, derimot søkte om ny forhåndsuttalelse som ble innvilget 8. januar 2018.

Forklaringen om at igangsettingstillatelse var tilstrekkelig kom først fra advokat Pettersen i januar 2018. Selskapet valgte selv å søke forhåndsuttalelse på nytt, selv om de mente det var unødvendig, uten å forklare dette for sameiet. Etter siste brev til advokat Pettersen fra sameiet 1. februar 2018, ble saken avsluttet fra advokatens side 6. februar 2018, altså to uker etter første henvendelse. Dersom selskapet hadde forklart sameiet at ny forhåndsuttalelse var unødvendig, ville saken altså vært løst langt raskere.

Sameiet har etter dette ikke handlet i strid med sitt rådvelde over eiendommen etter servituttloven § 2. Det gjelder både den tiden man behøvde for å områ seg da man ble presentert for servitutt, og de vilkår som senere ble stilt på bakgrunn av de alarmerende opplysningene man mottok fra gravemaskinføreren.

Partenes profesjonalitet må tillegges vekt i vurderingen etter servituttloven § 2. Dersom sameiets styre har handlet etter beste skjønn ut fra sine forutsetninger, har de ikke handlet uaktsomt.

Servituttloven § 17 er ikke relevant, slik denne saken ligger an.

Det foreligger etter dette ikke ansvarsgrunnlag.

Det anføres videre at tapet ikke er dokumentert. Et erstatningskrav skal sannsynliggjøres med etterprøvbare dokumentasjon.

Selskapet har selv forsinket prosjektet med flere år. Det er vist til en del kontoutskrifter fra Handelsbanken med ulike låne nummer. Det er ikke dokumentert hva de aktuelle lånene har gått til, eller hvorfor det er andre lån som er innfridd ved salget enn de det kreves erstattet renteutgifter for. Det vises i den forbindelse til at selskapet har drevet en rekke ulike prosjekter.

For det interne gjeldsbrevet til Teigland Eiendom AS, bemerkes at renten er bemerkelsesverdig høy. Heller ikke her er låneformålet godtgjort.

Øvrige tapsposter, som merarbeid og lignende, er helt udokumentert.

Statistikken for prisutvikling for brukte boliger er ikke tilstrekkelig til å underbygge saksøkers krav om erstatning for redusert salgsverdi.

Sameiet viser også til selskapets alminnelige tapsbegrensningsplikt. Selskapet kunne meget enkelt avhjulpet situasjonen, men har isteden forholdt seg passiv.

Sameiet har nedlagt slik påstand:

1. Anken forkastes.
2. Teigland & Hjørnevåg AS dømmes til å betale sakens omkostninger for lagmannsretten.

III. Lagmannsrettens syn på saken

1. Oversikt

Spørsmålet er om Sameiet Ramstad Gård har begått feil som medfører erstatningsansvar.

Ettersom Sameiet Ramstad Gårds forpliktelse overfor Teigland & Hjørnevåg AS er en kontraktsforpliktelse (servitutt), vil handlenormen som følger av den tinglyste erklæringen og formålet med rettigheten være det sentrale i vurderingen av om det er utvist uaktsomhet. Om det nærmere innholdet og utøvelsen av tilkoblingsretten ikke klart følger av stiftelsesgrunnlaget, blir det avgjørende for ansvarsspørsmålet hvorvidt

utøvelsen overskrider grensen for det «urimelig eller uturvande», jf. den supplerende tolkingsregelen i servituttloven § 2.

I kontraktsforhold fritar ikke egen feiloppfatning av forpliktelsen fra selve plikten eller fra erstatningsansvar som følge av manglende etterlevelse, jf. blant annet HR-2016-1235-A og HR-2018-1958-A. I saken her er det tale om en plikt for sameiet etter en tinglyst realservitt. Lagmannsretten kan ikke se at dette gir grunn til å vurdere rettsvillfarelse på annen måte her enn i kontraktsforhold ellers. I denne saken hadde sameiet også tilgang på juridisk kompetanse gjennom sin forretningsfører OBOS. Avgjørende for ansvarsspørsmålet blir da om servituten objektivt sett ble krenket gjennom sameiets handlinger.

For lagmannsretten, som for tingretten, er det særlig pekt på to forhold som anføres å innebære krenkelse av Teigland & Hjørnevåg AS' tilkoblingsrett. Det er for det første spørsmål om sameiet skulle tillatt graving tidligere enn det ble gjort da selskapet varslet igangsettelse i mai 2017. Videre er det spørsmål om sameiet var berettiget til å stille vilkår for fortsatt graving etter at sameiet hadde stanset arbeidet 29. juni 2017. I vår sak er det primært denne stansingsperioden som er påberopt som grunnlag for erstatningskravet, og lagmannsretten konsentrerer seg om dette i den videre drøftelsen.

2. Spørsmålet om servituten ble krenket

Lagmannsretten tar som utgangspunkt for sin vurdering at Sameiet Ramstad Gård har akseptert at naboeiendommen har tilkoblingsrett til VA-anlegget på sameiets grunn, jf. tinglyst erklæring av 23. august 2011:

«Undertegnede eier av gnr. 40 bnr. 1750, og eiendommer som senere skilles ut fra denne eiendommen, gir herved eier av gnr. 40 bnr. 1766 rett til å tilknytte privat vann- og spillvannsledning som vist på vedlagt situasjonsplan.

Eier av gnr. 40 bnr. 1750 gir herved eier av gnr. 40 bnr. 1766 rett til å legge vann- og spillvannsledning over eiendommen, samt rett til fremtidig vedlikehold av denne.

Eierne erklærer seg herved solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av den del av fellesledningen som fører til offentlig ledningsnett og som de selv er bruker av.

Denne erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune ved Vann- og avløpsetaten.»

Avtalens ordlyd er klar – den innebærer en ubetinget tilkoblingsrett for nabotomten.

Prinsippet reguleringen gir uttrykk for er dermed også relativt klart; tiltakshaveren har rett til å grave nødvendige rørgrofter og tilkomst til påkoblingspunktene mot plikt til i etterkant å ordne opp etter seg og erstatte eventuelle skader. Tiltakshaver har da både rett og plikt til å utføre arbeidet rasjonelt og må holde rimelig fremdrift. En slik forståelse er i tråd med det som må anses å følge av alminnelige prinsipper i kontraktsretten generelt, og for tilkoblingsservitutter spesielt.

Sameiet anfører imidlertid at servituten kunne suspenderes fordi en manglet tillit til Teigland & Hjørnevåg AS som eiendomsutvikler, at en oppfattet selskapets offentligrettslige tillatelse som utløpt, og at det ble gravd etter tilknytningspunktene uten nøyaktig å vite hvor de var. I atskillig utstrekning er de samme momentene relevante for disse anførselene, og lagmannsretten behandler dem til dels under ett. Skal tilkoblingsretten settes til side, eller bare kunne utøves på nærmere vilkår, må begrunnelsen i så fall ligge i at utøvelsen ellers vil være «urimelig ... til skade eller ulempe» for sameiet, jf. servituttloven § 2.

Lagmannsrettens utgangspunkt er at tilkoblingsretten er ubetinget, og at det må kreves nokså sterke grunner for å sette den til side. Mer eller mindre begrunnet hypotetisk frykt for ufagmessig arbeid, skade på infrastruktur, urimelig anleggsperiode eller manglende opprydding, slik sameiet har gjort gjeldende, er opplagt ikke tilstrekkelig. Hadde tjenende eiendom ønsket å betinge seg noen form for garanti eller kontrollordning av tiltakshavers arbeid for å tillate graving, måtte dette ha vært avtalt særskilt.

Videre er offentlig tilsynslovgivning et forhold mellom myndighetene og tiltakshaver. Eventuelle brudd – som det ikke er holdepunkter for her – har uansett ikke privatrettslige konsekvenser, jf. HR-2022-1120-A (avsnitt 41). Om Teigland & Hjørnevåg AS' forhåndsuttalelse måtte fornyes eller ikke, vedkommer dermed ikke saken, og kan ikke brukes som suspensjonsgrunnlag. Sameiet bærer selv risikoen for egen rettsvillfarelse.

Endelig har det vært en omfattende bevisførsel og argumentasjon knyttet til om Teigland & Hjørnevåg AS gravde etter tilknytningspunktet uten å vite hvor dette var. Lagmannsretten finner det godgjort at det hersket en viss usikkerhet omkring dette. Her er det for så vidt tilstrekkelig å vise til selskapets egen redegjørelse til sameiet 3. juli 2017, som lagmannsretten finner grunn til å gjengi i sin helhet:

«Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse på blokk A, B og blokk C, D b:1750. De foreligger altså ingen ferdigattest. Det er derfor ikke sendt inn oppdaterte «as Is» VA kart til Vann- og avløpsetaten. På VA kartet fra Vann- og Avløpsetaten er det ikke tegnet inn noen rør og vannledninger på eiendommen ...

Vi har ikke gravd i blinde slik det blir påstått fra deres side. Vi har gravd med utgangspunkt i det vi ser av kummer og kraner som til en viss grad stemmer overens med prosjekteringskart fra sweco se vedlegg. Kartet viser at Vann og avløp er prosjektert i samme trase langs gangvei. Flere kummer på kartet stemmer ikke, men det vil være sannsynlig at trase går der. Vi har også hatt inspeksjon av avløpsrør med Vitek hvor vi var inne med kamera og tok fargetester. Vi har valgt å grave på gresset for å gjøre enklest mulige inngrep og det er naturlig å grave i den prosjekterte trase for å lokalisere vann rør da det allerede er gravd opp tett opp til denne.

Teigland & Hjørnevåg AS har ingen forhold til Skanska på eiendommen b:1750. Vi har og forholder oss til tinglyste dokumenter om påkobling på b: 1750. Eierne av b: 1750 er Sameiet deres. Det er gitt en tinglyst rettighet som hefter ved dere eiendom b:1750. Dere må fremlegge hvor rørene deres går og hvor vi skal koble oss på om ikke vi kan lete iht. prosjektert tegningsmaterieell. Stillstand som følge av gravenekt vil bli krevd dekket av Sameiet.

Forslag:

Den enkle løsningen er å grave den det allerede er gravd på gresset den trase er prosjektert. Vi vet det ligger en stoppekran på plassen med benkene og at det er vann i brannhydranten. På strekket mellom der vil det være naturlig at vannledningen ligger. Dette sammenfaller også med prosjektert trase. Det kan også være trase går under gangvei, men det enkleste er å først få avklart under gresset langs gangvei. Nærmeste punkt vi vet 100% sikkert det er vann er stoppekranen på plassen ved benkene. Det er ønskelig å slippe å grave på de asfalterte partiene om dette kan unngås.

Når alle rør er på plass blir selvfølgelig overflater tilbakeført.

Jeg har prøvd å kontakte involverte parter i byggeprosessen av VA – anlegget. Det virker umulig å fremskaffe «as is» tegninger. Dette blir en sak mellom dere og Skanska. Det høres for oss ut som om Skanska ikke har helt kontroll her. Det er ingen av oss som synes situasjonen er optimal, men vi må arbeide sammen og ikke mot hverandre. Vi er alle tjent med at Løen blir ferdigstilt og arealene rundt opparbeidet.»

Av tålegrensen i servituttløven § 2 kan det utledes at tiltakshaver må ha en forsvarlig plan for gravearbeidet. Men uten at det er særskilt avtalt, gjelder det ikke et krav om eksakt kunnskap om påkoblingspunktets plassering for å utøve retten. Et slikt utgangspunkt ville nærmest undergravd servitutten i et tilfelle som dette, hvor «som bygget»-tegninger manglet, og aktuell entreprenør ikke kunne oppklare saken. Etter omstendighetene er det derfor lagmannsrettens syn at tiltakshavers graveplan var forsvarlig, noe som underbygges av at påkoblingspunktet umiddelbart ble funnet på antatt sted, da gravearbeidet ble tillatt gjenopptatt i februar 2018.

De øvrige krav som ble stilt for å tillate servitutten, deriblant til kantstein og tiltak på Teigland & Hjørnevåg AS' eiendom, er opplagt uhjemlede vilkår, og bærer preg av utpressing fra sameiets side.

Sameiets anførsel om at servitutten likevel ikke kan anses krenket på grunnlag av Teigland & Hjørnevåg AS' påståtte passivitet etter at gravearbeidet ble stanset i juni 2017, kan videre klart ikke føre frem.

Lagmannsretten peker på at selskapet ikke hadde noen avklaringsplikt ut over de undersøkelser som var gjort, idet det er eiers ansvar å ha kontroll på, og kunne anvisa VA-anlegget, jf. plan- og bygningsloven § 2-3. Bestemmelsen lyder slik:

«Eieren av infrastruktur i grunnen ... skal dokumentere opplysninger om plasseringen av ... infrastrukturen, slik at den kan lokaliseres på en effektiv og sikker måte ...

Eieren skal på forespørsel utlevere opplysninger om plasseringen av ... infrastrukturen til den som har et saklig behov for opplysningene».

Hvordan servitutten skal kunne suspenderes på grunn av at Teigland & Hjørnevåg AS ikke viste pågang overfor Skanska, slik sameiet anfører, er vanskelig å forstå. Selskapet hadde verken plikt eller myndighet til å gripe inn overfor Skanska som sameiets kontraktspart. Det var altså ingenting i saken som krevde avklaring fra ankende part, og som kunne suspenderer påkoblingsretten.

Sameiet var dermed ikke på noen av de anførte grunnlagene berettiget til å hindre utøvelse av servitutten 29. juni 2017 til 1. februar 2018, da selskapets daværende advokat ble meddelt at en ikke lenger motsatte seg gravearbeidene.

Det foreligger etter dette ansvarsgrunnlag.

3. Erstatningskravet

Spørsmålet blir dermed hvordan erstatningen skal beregnes – det vil si spørsmålene om tap og årsakssammenheng. Utgangspunktet for beregningen av tapet må her være at selskapet skal stilles økonomisk som om servitutten ikke var blitt krenket.

Ankemparten har ikke hatt innsigelser mot den ankende parts advokatutgifter pålydende 43 750 kroner i anledning tvisten før søksmål ble anlagt.

Lagmannsretten finner det videre rimelig klart at Teigland & Hjørnevåg AS, som følge av forsinkelsen, er påført et tap i form av økte finansieringskostnader i henimot ni måneder. Størrelsen av tapet, anslått av Teigland & Hjørnevåg AS til 946 656 kroner, lar seg imidlertid vanskelig fastslå. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som gir et tilfredsstillende grunnlag for vurderingen.

Teigland & Hjørnevåg AS har også krevd erstatning med til sammen 200 000 kroner for merarbeid forårsaket av økt rigg og drift og sameiets uhjemlede krav. At sameiets adferd må ha påvirket effektiviteten av de arbeider selskapet skulle gjennomføre, og hatt kostnadsmessige konsekvenser, er nokså åpenbart, særlig hensett til at graving måtte skje i to omganger. Det er imidlertid ikke foretatt noen beregning som gir et tilfredsstillende grunnlag for vurderingen av det konkrete tapet som for lagmannsretten er opplyst å være foretatt skjønnsmessig. Det foreligger heller ingen dokumentasjon.

De statistiske opplysninger som foreligger om prisutviklingen på boligeiendommer i Bergen i det aktuelle tidsintervallet, gir heller ikke noen egnet dokumentasjon for beregning av tapt fortjeneste for forsinket boligsalg.

Teigland & Hjørnevåg AS har krevd erstatning for tap av goodwill-verdier og omdømme i medhold av servituttoloven § 17. Lagmannsretten går ikke inn på dette, idet slike eventuelle virkninger er helt udokumenterte.

Erstatningen må i et tilfelle som dette fastsettes skjønnsmessig, jf. blant annet Rt-1991-395. Erstatningen settes til 200 000 kroner inkludert forsinkelsesrenter. Ved erstatningsfastsettelsen er det tatt hensyn til at den ankende part ikke har oppfylt de krav som med rimelighet kan stilles til dokumentasjon av tapet.

For anførselen om selskapets tapsbegrensningsplikt vises det til drøftelsen av ansvarsgrunnlaget i punkt 2 ovenfor.

Anken har etter dette delvis ført frem.

IV. Sakskostnader

Når ankende part nedla påstand om erstatning etter rettens skjønn oppad begrenset til 1 624 406 kroner, kan han ikke anses for å ha vunnet saken fullt ut eller i det vesentlige, jf. tvisteloven § 20-2 første og andre ledd. Men ankende part har fått medhold av betydning, og tvisteloven § 20-3 kommer til anvendelse. Da er hovedregelen at partene bærer hver sine sakskostnader. Sakskostnader kan tilkjennes helt eller delvis av motparten dersom tungtveiende grunner tilsier det, jf. § 20-3 tredje ledd. Etter praksis skal terskelen for å bli tilkjent sakskostnader etter denne bestemmelsen, være relativt høy.

Lagmannsretten er kommet til at tungtveiende grunner tilsier at Teigland & Hjørnevåg AS delvis får dekket sine sakskostnader for lagmannsretten. Det vises til at selskapet har fått medhold i lagmannsretten på det punktet som den største andelen av sakskostnadene må antas å knytte seg til, nemlig spørsmålene om servitutten var krenket. Styrkeforholdet mellom partene er ikke av avgjørende betydning, slik denne saken ligger an, jf. § 20-2 tredje ledd bokstav c.

Teigland & Hjørnevåg AS ved daglig leder Kyrre Hjørnevåg er selvprosederende. Sakskostnader skal da utmåles med utgangspunkt i tvisteloven § 20-5 første ledd tredje punktum, som lyder slik:

«Parten kan kreve rimelig godtgjøring for eget arbeid med saken når det har vært særlig omfattende eller det ellers måtte ha vært utført av en prosessfullmektig eller annen fagkyndig hjelper.»

Sakskostnadskravet for lagmannsretten er 163 200 kroner. I tillegg kommer rettsgebyret på 39 420 kroner. Kravet er beregnet med utgangspunkt i en estimert timepris på 1 200 kroner, og at Hjørnevåg har lagt ned 136 timers arbeid med ankesaken.

Lagmannsretten legger til grunn at Teigland & Hjørnevåg AS har krav på erstatning for dekning av rettsgebyret på 39 420 kroner. Lagmannsretten tar ut over dette utgangspunkt i at Hjørnevåg må akseptere å bruke tid og arbeid på selskapets forretningsmessige forhold, også der dette leder til rettstvist, jf. HR-2024-307-U avsnitt 15. Dette medfører at det må gjøres et fradrag for Hjørnevågs vanlige arbeid med saken. Lagmannsretten finner at en «rimelig godtgjøring» for arbeid i forbindelse med behandling av ankesaken – hensyntatt sakens utfall – skal fastsettes skjønnsmessig til 70.000 kroner, inkludert rettsgebyret, jf. tvisteloven § 20-5 første ledd.

Ved avgjørelsen av sakskostnadsspørsmålet for tingretten legger lagmannsretten sitt resultat til grunn, jf. tvisteloven § 20-9 andre ledd. Det innebærer at Teigland & Hjørnevåg AS har krav på delvis erstatning for sine sakskostnader som selvprosederende, jf. tvisteloven § 20-3. Lagmannsretten viser til begrunnelsen ovenfor.

Sakskostnadskravet for tingretten er 246 000 kroner. I tillegg kommer rettsgebyret på 14 047 kroner. Kravet er beregnet med utgangspunkt i en estimert timepris på 1 200 kroner, og at Hjørnevåg har lagt ned 205 timers arbeid med ankesaken.

Utmålingen av sakskostnadene for tingretten må også gjøres med utgangspunkt i tvisteloven § 20-5 første ledd tredje punktum. Lagmannsretten finner at vilkåret for å tilkjenne Teigland & Hjørnevåg AS «rimelig godtgjøring» for tingretten er oppfylt, idet arbeidet var «særlig omfattende», ut over det en part må kunne forventes å gjøre i egen sak. Lagmannsretten tilkjenner selskapet 50 000 kroner i «rimelig godtgjøring» for tingretten – hensyntatt sakens utfall – inkludert rettsgebyret.

Dommen er enstemmig.

DOMSSLUTNING

1. Sameiet Ramstad Gård dømmes til å betale erstatning til Teigland & Hjørnevåg AS v/ styrets leder med 200 000 – tohundretusen – kroner.
2. I sakskostnader betaler Sameiet Ramstad Gård til Teigland & Hjørnevåg AS:
 - a. For lagmannsretten 70 000 – syttitusen – kroner.
 - b. For tingretten 50 000 – femtitusen – kroner.

Alt innen 2 – to – uker fra dommen er forkynt.