



## STAVANGER TINGRETT

### DOM

---

**Avsagt:** 22.06.2005  
**Saksnr.:** 04-099855TVI-SBYR  
**Dommer:** Tingrettsdommer Mariann A. Svensen  
**Saken gjelder:** Krav om refusjon av utgifter til privat vann- og avløpsanlegg

---

Piit Henry Skulevold

Advokat Sven Åge Ribe  
v/advokatfullmektig Aleksander Ribe

**mot**

Bygg Invest AS

Advokat Thomas Smedsvig

---

Det ble avsagt slik

**D o m :**

**1. Saken gjelder**

Saken gjelder krav om refusjon av utgifter til privat vann- og avløpsanlegg.

**2. Sakens bakgrunn**

Piit Henry Skulevold var eier av eiendommen gnr. 38 bnr. 274, Gosenstien 3 i Stavanger kommune fra 1988 frem til 2000/2001. Mot slutten av 1990-tallet flyttet Skulevold til Østlandet, og lot huset på eiendommen i Gosenstien rive. Eiendommen ble så delt i to, og i Stavanger kommunes vedtak av 31.07.2000 heter det:

”Tomter tillates delt som vist med blått på kart datert sentralarkivet 29.03.00. Planmelding er vedtatt som mindre vesentlig reguleringsendring iht. plan- og bygningsloven § 28-1, og delingstillatelse gis iht. plan- og bygningslovens §§ 63 og 93.

Det må være frisikt fra avkjørsel tilsvarende 4 m fra veikant in i avkjørselen og 30 meter i hver retning. Innenfor frisiktsonen må det ikke være sikthindringer høyere enn 0,5 meter.

Før delingstillatelsen tillates iverksatt må adkomst være sikret opparbeidet iht. detaljplan godkjent av KTD/tekn.drift. Det samme gjelder nødvendige vann- og kloakkledninger. Kfr. plan- og bygningslovens § 67.”

Eiendommen Gosenstien 3 (gnr. 38 bnr. 274) hadde sammen med eiendommen Gosenstien 5 (gnr. 38 bnr. 271) felles stikkledning for kloakk samt vannledning over eiendommen Gosenbakken 6 (gnr. 38 bnr. 253), ut til det offentlige ledningsnett i Gosenbakken. Rettigheten over gnr. 38 bnr. 253 var sikret ved avtale av 08.02.1964. I avtalen heter det:

”Eier av br.nr. 38/253 – Lauritz W Haarr gir hermed eierne av de 2 andre nevnte eiendommer, tillatelse til å legge en kloakkledning og en vannledning fra tilknytningspunktet i veien utenfor br.nr.38/253 og gjennom denne eiendom, i en rett linje på omforent sted og til eiendommen br.nr. 38/271. Videreføringen herfra skal gå gjennom hagen i br.nr 38/271 opp til br.nr. 38/274.”

Eiendommen gnr. 38 bnr. 3378 (Gosenbakken 6a) er senere skilt ut fra gnr. 38 bnr. 253. I tilknytning til bygging på den utskilte parsell, trolig en gang på slutten av 1980-tallet, ble den omtalte fellesledningen ødelagt og reparert for et større beløp. Vitnet Kolbjørnsen, som da eide bnr. 271, anslo reparasjonskostnadene til kr. 30-40.000,-.

Skulevolds deling av eiendommen medførte behov for ny stikkledning til å betjene de to nye eiendommene. Det offentlige ledningsnett er plassert slik at han – uansett trasévalg – måtte krysse naboeiendom, og Skulevold vurderte forskjellige plasseringer. Eier av den

tidligere tjenende eiendom, gnr. 38 bnr. 253 Inger Haarr, ønsket ikke gravearbeider i hagen sin. Etter hvert kom det i stand en avtale med eier av bnr. 3378, Hilde Haarr, hvorved hun gav Skulevold rett til å legge ledningen over hennes eiendom. Fra avtalen, datert h.h.v 10.04.01 (Haarr og Kolbjørnsen) og 12.04.01 (Skulevold) siteres følgende:

1. "Gnr. 38 bnr. 3378 gir herved gnr. 38 bnr. 274 og gnr. 38 bnr. 271, rett til å grave nødvendige trasèer og koble til kloakkledning, spillvann- og vannledning til det eksisterende anlegget. Rørene skal legges i den allerede eksisterende trasee. De rør som blir erstattet skal fjernes av tiltakshaver.

Avtalen erstatter avtalen datert 08. februar 1964.

2. Den rett som gnr. 38 bnr. 274 og gnr. 38 bnr. 271 har, skal også gjelde for de tomter/boenheter som eventuelt blir utskilt fra disse bnr. Pr. i dag er det kjent at gnr. 38 bnr. 274 skal deles, og denne nye tomten skal da også ha rettigheter i henhold til avtalen.
3. De rettigheter som følger av denne avtalen skal følge de respektive gnr. og bnr. og er ikke personbestemte. Eier av gnr. 38 bnr. 274 og gnr. 38 bnr. 271 eller utskilte tomter/boenheter som utgår fra disse eiendommer, og eventuelt Stavanger kommune, skal ha vedlikeholdsrett på ledningene og opplegget.

Kostnadene ved vedlikehold eller utskiftning av ledningsnettet, bekostes og besørges av den enkelte **fra** sin eiendom, og **frem til felles ledningsnett** eller **tilknytningspunkter**. **Fra** disse **felles ledninger** eller **tilknytningspunkter** og **frem til offentlig nett**, deles kostnadene med lik del på de eiendommer som er tilknyttet.

4. Piit Henry Skulevold, skal betale kr. 45.000,- til Hilde Haarr grunnet de ulemper hun blir påført ved gravearbeidene i forbindelse med legging av vann, spill- og kloakkrørene.....
5. Alle kostnader vedrørende gravearbeid, legging av rør, etterfylling, tilknytning til eksisterende anlegg, fjerning av terrasse hos Hilde Haarr og oppsetting av denne igjen, skal bekostes av Piit Henry Skulevold. Skulevold er også pliktig til å tilbakeføre Hilde Haarrs eiendom i den stand den var før gravearbeidene begynte. Det samme gjelder dersom Inger Haarrs eiendom, gnr. 38 bnr. 253, blir berørt av gravearbeidene. Arbeidene skal være fullført i løpet av utgangen av mai 2001. I henhold til plan, starter arbeidene 23.04.01. Piit Henry Skulevold og/eller grave-entreprenør Arne Møller Maskin AS plikter også å stille de nødvendige forsikringer og garantier vedrørende arbeidene,

Eier av gnr. 38 bnr. 271 vil ha kapasitet for eksisterende boenhet slik som i dag, og som kan tilkobles anlegget med en avgreiningsledning fra hus til fellesanlegg.

Skulevold dimensjonerer den nye anlegget slik at to ekstra boenheter kan kople seg til anlegget. Skulevold vil da ha et refusjonskrav mot de nye boenhetene slik at dokumenterte kostnader for anlegget fordeles i henhold til denne kontrakt for den del av anlegget som er felles.

Det understrekes at det er Skulevold personlig eller hans arvinger, som tilkommer denne rettigheten. Bakgrunnen for dette er at det er Skulevold som bekoster både denne nye avtalen, som kommer alle avtaleparter til gode, og at han betaler for arbeidet.

- ...
6. Avtalen skal tinglyses på gnr. 38 bnr. 3378. Tinglysningsgebyr dekkes av Piit Henry Skulevold. Tinglysning på andre berøre eiendommers grunnboksblad, bæres av eier av den enkelte eiendom, eller den som ønsker slik tinglysning. Partene kan ikke motsette seg at avtalen tinglyses på den enkelte eiendom.”

Tom og Grete Kolbjørnsen – eiere av bnr. 271 – fikk koplet sin eksisterende stikkledning til den nye avløpsledningen. De har ikke betalt – eller på noe tidspunkt blitt avkrevd betaling – for dette. I tillegg ble det lagt et tilkoplingspunkt ca 6 meter nord-vest for dette punktet, samt ett punkt til hver av de to nye eiendommene som ble skilt ut fra Skulevolds. Punktet mellom ”Kolbjørnsens” og de to nye eiendommene er ikke i bruk.

Ved kjøpekontrakt av 9. september 2002 solgte Tom og Grete Kolbjørnsen bnr. 271 til ByggInvest AS. Megler var Notar Eiendom AS. Kjøpekontrakten er utarbeidet av megler, og fra denne siteres:

”Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken datert (dato mangler) for denne eiendommen.”  
(punkt 4)

”Selger er ikke kjent med muntlige eller skriftlige private eller offentlige avtaler/pålegg som berører eiendommen” (punkt 7)

”Det er planlagt 2 bolighus på nabotomt.  
Utbygget i 1982 med nytt utbygg, taktekke, nye rør og elektrisk. Det er lagt inn ny kloakk og vannledning til boligen.” (punkt ”Kjøper er gjort kjent med”)

Det er enighet om at avtalen av april 2001 kun er tinglyst på gnr. 38 bnr. 3378 – og således ikke på den omtvistede eiendom, bnr. 271.

ByggInvest AS er heleid av Steinar Skjervik, som også er eneste ansatte. Det er opplyst for retten at han ved kjøpet av eiendommen skulle bo her selv med sin familie. Han endret imidlertid planer, og ved kjøpekontrakt av 4. juni 2003 solgte han eiendommen med prosjektert ny bolig, videre. Den gamle bygningen ble revet, og bygging av ny ble påbegynt. Etter at byggingen var i gang, mottok Skjervik en henvendelse fra Skulevold – først telefonisk og så i brev form. I brev av 08.10.03 skriver Skulevold bl.a slik:

”...Refererer til tinglyst avtale fra april 2001 vedrørende det nye vann og kloakkanlegget.

I henhold til avtalen har det gamle huset som i 2001 var det eksisterende huset, rettigheten til å være tilkoplet anlegget.

...Ettersom det var jeg som var eier av Gosenstien 3 og det var jeg som på daværende tidspunkt hadde behov for det nye anlegget, betalte jeg alle kostnadene ved det nye anlegget. Eksisterende hus i Gosenstien 5 ble tilkoplet til det nye anlegget uten at eier av Gosenstien 5 betalte noen av kostnadene. (Assistert med konsulenthjelp).

Når forholdene endrer seg og Gosenstien 5 skal deles i to tomter og det skal bygges nytt hus i Gosenstien 5 er det naturlig at det settes samme krav til denne delingstillatelsen og byggetillatelsen som det ble gjort for Gosenstien 3. Det betyr at man ikke hadde kunne dele Gosenstien 5 i to tomter eller bygge nytt hus uten at man har et forskriftsmessig vann og kloakkanlegg.

Dette vann og kloakkanlegg er i dag tilgjengelig for bruk dersom eier av Gosenstien 5 betaler sin andelsmessige del av kostnadene for opparbeidelse av vann og kloakkanlegget.

Det nye anlegget er dimensjonert for 4 hus. To nye hus er tilkople på tidligere Gosenstien 3. Skal Gosenstien 5 deles i to byggeklare tomter er det naturlig at denne delingen får tildelt kapasiteten på vann og kloakkanlegget for de to andre husene.

Jeg anbefaler derfor at eiere av Gosenstien 5 går videre med prosjektet etter at det har gjort opp halvdel av kostnadene vedrørende det nye vann og kloakkanlegget fra 2001."

Vedlagt brevet lå et regneark, utarbeidet av Skulevold, som viste totale utgifter som skal fordeles til kr. 901 081,10.

Skjervik tok kontakt med Kolbjørnsen som anførte at det hele måtte bero på en misforståelse. Kravet ble på denne bakgrunn avvist i e-post av 09.10.03.

I brev av 21.12.03 tilskriver Skulevold Stavanger kommune, med krav om stansning av utstedelse av "Ferdigstillings/innflyttings attesten for nybygg i Gosenstien 5". Det ble b.l.a anført at forutsetningene for slik attest ikke var til stede, at byggetillatelse er gitt på feil grunnlag og at byggesøknaden ble behandlet og godkjent uten at "dokumentert, privat avtale, som regulerer eiendomsretten til involvert eiendom og beskytter mine interesser var en del av saksbehandlingen". Det ble videre anført at

"Jeg er den eneste som kan godkjenne at refusjonskravene er oppfylt og deretter tillate tilkopling. Stavanger kommune kan ikke gi denne godkjennelsen på mine vegne uten først å overta anlegget!"

Videre følger det av et vedlegg til klagen:

"I kontrakten som er utarbeidet for bare to år siden av det velrenommerede advokatfirmaet Rekve, Mitsen & Co DA står:

"Eier av gnr. 38 bnr. 271 vil ha kapasitet for eksisterende boenhet slik som i dag..."

Det betyr at det huset som eksisterte den dagen kontrakten ble signert hadde rettigheter til å være tilkople vann og kloakkanlegget. Kontrakten er signert April 2001. I April 2001 stod et rødt eldre hus på eiendommen. Dette gamle røde huset hadde rettigheter til å være tilkople anlegget.

Og så det viktige:

Når dette huset ble fjernet er der ikke lenger noe hus som uten oppfylte refusjonskrav har rett til å kople seg til anlegget.

...Dette burde det være helt unødvendig å diskutere dersom man med vilje forsøker å se realitetene i situasjonen. Det var helt naturlig i 2001 å koble det gamle eksisterende røde huset til anlegget uten kostnader for eier. På samme måte er det like naturlig at dersom et nytt hus skal kobles til anlegget i

dag skal det først betales refusjon. Stavanger kommune hadde aldri tillat å bygge nytt hus uten at det fantes et forskriftsmessig vann og kloakkanlegg.”

Stavanger kommune meddelte klagen videre til ByggInvest AS ved brev av 24.12.03, hvorfra det fra kommunens brev siteres:

”Klagen går på hvorvidt eiendommen har rett til å knytte seg til kommunal avløpsledning via det private anlegget. Slik vi ser det foreligger det en avtale som gir eiendommen denne retten. Dersom dette ikke er tilfelle, ber vi om at det dokumenteres hvordan eiendommen skal knyttes til offentlig avløpsnett slik som beskrevet i byggesøknaden.”

I telefaks fra adv. Paul Hinna til Stavanger kommune av 15.01.04 anføres at

”... den omhandlede eiendom etter avtale mellom Skulevold, Haarr og Kolbjørnsen datert april 2001 har tilknytningsrett til offentlig anlegg.”

Den 06.04.04 treffer Stavanger kommune vedtak i klagesaken, og klagen fra Skulevold tas ikke til følge med følgende begrunnelse:

”Etter det vi kan se foreligger en gyldig avtale mellom partene. Begge parter har vedkjent seg avtalen, senest i brev fra tiltakshaver 15.19.04.

Om vilkårene i avtalen er oppfylt anses å være et privat anliggende partene imellom. Men vi mener det klart fremgår av avtalen at refusjon/deling av opparbeidelseskostnader er knyttet til oppføring av ekstra boenheter. Tiltakshaveren har ikke oppført noe ekstra/ny boenhet, men erstattet eksisterende. Vi kan ikke se at det foreligger tilstrekkelig grunnlag for å holde tilbake byggetillatelsen.

Klager mener ansvarlig søker har oppgitt feil informasjon i søknaden ved å krysse av for at eiendommen er tilknyttet offentlig anlegg. Ifølge vann- og avløpsetaten i kommunen er det ikke begått noen feil her. Søknaden er korrekt utfylt da eiendommen er knyttet til offentlig anlegg via en privat ledning.”

Vedtaket ble påklaget videre til Fylkesmannen i Rogaland, som i vedtak av 12.11.2004 stadfestet kommunens vedtak med bl.a slik begrunnelse:

”Avløpsvannet fra byggetomten, gnr. 38, bnr. 271, er her sikret gjennom en privat stikkledning til offentlig avløpsanlegg. Avløpsvannet fra tiltakshavers eiendom er derfor sikret, vurdert etter det faktiske forhold på stedet.

I hvilken grad klager er berettiget til å rette et refusjonskrav mot tiltakshaver, reiser kontraktsrettslige og pengekravsrettslige spørsmål som ligger utenfor det bygningsmyndighetene skal ta stilling til.

.... Ut fra ordlyden kan det synes som om et refusjonskrav bare kan knytte seg til oppføring av ekstra boenheter, ikke for oppføring av nye boenheter som erstatter eksisterende boenheter. Tiltakshaver har fått tillatelse til å rive eksisterende bolig som skal erstattes av en ny enebolig, jf. Byggesakssjefens tillatelse av 17.09.03.”

Skulevold tok den 17.02.04 ut forliksklage mot ByggInvest AS, med et krav stort kr. 388.141,-. Stavanger forliksråd avsa den 27.05.04 dom i saken med slik slutning:

”Innklagede ByggInvest AS frifinnes.”

Fra forliksrådets merknader siteres:

”Forliksrådet legger til grunn at klageren måtte bekoste nytt anlegg for å betjene eiendommene 38/3847 og 38/274 og at daværende eier av 38/274 fikk rett til å knytte seg til dette anlegget. Den avtalen som klager viser til er ikke tinglyst som et hefte på innklagedes eiendom og innklagede er heller ikke før forliksklagen ble fremsatt gjort klar over eksistensen av avtalen. Etter forliksrådets vurdering kan da ikke denne avtalen gjøres gjeldende overfor innklagede, da også han kun har benyttet seg av en rettighet som allerede var på eiendommen han kjøpte. Forliksrådet vil også bemerke at krav om dekning av kostnader i samsvar med den avtalen som klager viser til, kun ville bli utløst ved utskilling av tomt og bygging av ekstra hus, men kan ikke se at innklagede er blitt informert om dette.”

Forliksrådets dom ble i rett tid påanket til Stavanger tingrett ved stevning av 29.07.04, hvor kravet fra Skulevold var stort kr. 200.254,-. Saksøkte tok til motmæle i tilsvarende av 11.08.04. Hovedforhandling ble avholdt i Stavanger tinghus den 2. juni 2005. Saksøker møtte og avga forklaring. Saksøkte møtte v/styreformann Steinar Skjervik. Også han avga forklaring. Ut over dette ble ført to vitner og foretatt slik dokumentasjon som det fremgår av rettsboken.

### **3. Partenes anførsler i korte trekk**

#### **3.1 Saksøkers anførsler**

Retten til refusjon følger av så vel offentligrettslig (lov) - som privatrettslig grunnlag (avtale).

For så vidt gjelder lovfastsatt rett, følger retten til refusjon av plan- og bygningsloven § 46 og Forurensningsloven § 23.

ByggInvest måtte – ved oppføring av ny bolig – oppfylle kravene i plan- og bygningsloven § 66 nr. 2 og § 67 nr. 2. ByggInvest AS har påberopt seg avtalen av 2001 som grunnlag for byggetillatelsen for det nye huset. Telefaksen fra adv. Hinna er et dispositivt – rettsstiftende – utsagn. ByggInvest AS har behov for avtalen for å oppnå byggetillatelse, og må da betale i samsvar med samme avtale. Skjemaene til kommunen er feil utfylt – eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløpsnett, og ved å villedde kommunen på denne måten har ByggInvest AS kommet rundt avtalen som utløser krav på Skulevolds hånd. Det har formodningen mot seg at en profesjonell aktør som ByggInvest AS er, ikke aner at vi står overfor et privat anlegg som har en avtale i bunn. ByggInvest AS kan ikke gjemme seg bak Kolbjørnsen.

Det foreligger en lovbestemt betalingsplikt, og denne faller ikke bort ved ekstinksjon.

For øvrig avvises at vilkårene for ekstinksjon er tilstede. Skjervik kan ikke sees å ha vært i god tro. Han har ikke sjekket grunnboksbladet på omkringliggende eiendommer, til tross for at han – ut fra sin erfaring i bransjen – må ha skjønnet at kloakkledningen gikk over annen manns grunn og at det i slike forhold normalt forelå avtaler som regulerer rettighetsforholdet. Ei heller sjekket han hos kommunen. Avtalen ville mest sannsynlig heller ikke latt seg tinglyse på bnr. 271, idet den er for uklar. Kravene til klarhet er strengere i tinglysningsammenheng, enn ved avtaletolkning generelt.

Under enhver omstendighet er ikke ekstinksjon av avgjørende betydning, idet ByggInvest AS senere har forpliktet seg i henhold til avtalen ved å påberope seg denne overfor kommunen.

Det er feil når det fra saksøktens side hevdes at kravet må rettes mot Kolbjørnsen. Både Stavanger kommune og fylkesmannen har i sin klagebehandling konkludert med at ByggInvest AS er part i avtalen, det uavklarte spørsmål er hva avtalen regulerer.

Det må være klart at Skulevold ikke har avtalt seg frem til en løsning som er vesentlig dårligere enn den han ville tilkommet etter loven. Det sentrale spørsmål knyttet til avtaletolkningen er hva man – ut fra en objektiv avtaletolkning – skal legge i begrepet ”eksisterende boenhet”. Ordlyden taler for at dersom det bygges et nytt hus i stedet for det eksisterende, så foreligger det en ny boenhet og derved er refusjonskravet utløst. ”Eksisterende” relaterer seg til noe som består, ikke noe nytt. I plan- og bygningsloven brukes begrepet eksisterende bygning, og dette er et synonymt uttrykk som brukes i fagmiljøet. Hvis eksisterende bygning blir revet og det søkes om oppføring av helt ny bygning, vil kravene i plan- og bygningsloven § 67 gjelde der tomten ligger i regulert strøk. Dette må likestilles med at tomte bebygges for første gang. Avtalens formål var å legge til rette for vann og avløp for Skulevold og andre. Skulevold forskutterte hele investeringen idet han hadde behov for anlegget, de andre fikk utskutt sin betalingsplikt inntil de fikk et behov – som oppstår ved riving av eksisterende bygg og oppføring av nytt. Avtalens punkt 5 tredje avsnitt regulerer ”den nye” boenheten, mens annet avsnitt regulerer det huset som eksisterte på avtaletidspunktet- ”det gamle røde”.

Videre tilsier rimelighetshensyn at avtalen må tolkes dit hen at det skal betales refusjon når andre brukere får behov for å kople seg til. I tillegg må ses hen til forhandlingene før avtaleinngåelsen, hvor det fremkommer at partene har møtt hverandre på midten m.h.t. betaling.

Dersom ikke Skulevold har rett til refusjon, må han bære kostnadene alene for et anlegg som mange har nytte av. Andre kan påberope seg en positiv rett til tilkøpling uten å betale



noe for det. Dette er i strid med alle rettsprinsipp, og avtalen må i så fall revideres i medhold av avtalelovens § 36.

Skulevolds krav er beregnet med utgangspunkt i slike kostnader:

Faktura Møller maskin:	kr. 312.728,-
Betaling Hilde Haarr:	kr. 45.000,-.
Prosjektadministrasjon:	kr. 35.772,80 (10% av 357.728,-)

Skulevold er usikker på hvordan kostnadene skal fordeles, men prinsipielt anføres at disse skal fordeles på 3 punkt. Fellesledningen deles på alle, og utgifter som knytter seg særskilt til den enkelte eiendom belastes denne. Andelen til ByggInvest AS'punkt dersom man legger til en fordeling på 3 punkt, utgjør kr. 129.237,23. Med tillegg av forsinkelsesrente regnet fra 01.10.2003 utgjør dette kr. 149.455,68.

Det ble nedlagt slik påstand:

1. ByggInvest AS dømmes til å betale erstatning/refusjon fastsatt etter rettens skjønn til Piit Henry Skulevold – oppad begrenset til kr. 150.000 – med tillegg av forsinkelsesrente regnet fra 2 uker etter dommens forkynnelse og til betaling skjer.
2. ByggInvest dømmes til å betale sakens omkostninger med tillegg av forsinkelsesrente fra 2 uker etter dommens forkynnelse og til betaling skjer.

### 3.2 Saksøktes anførsler

Refusjonskravet har ikke hjemmel i plan- og bygningsloven. Reglene her er fraveket ved avtale, og det er avtalen alene som regulerer forholdet mellom partene.

Skulevold var den som hadde behov for en avtale, og han har høstet fordeler av denne. Skulevold kom i en desperat situasjon, hvor han hadde solgt to tomter med dagmulktklausul og hvor byggingen ikke kom i gang i tide som følge av at han ikke fikk ordnet opp i vann- og kloakkproblematikken med naboene sine. Kolbjørnsen kom Skulevold til unnsetning, og bidro til å få i stand en avtale med Hilde Haarr. Situasjonen for Kolbjørnsen på dette tidspunkt var at han selv hadde tilfredsstillende kloakkforhold, og forutsetningen for graving i hagen var at han selv ikke skulle bli belastet økonomisk. Han skyldte ikke Skulevold noe og hadde i utgangspunktet ikke grunn "til å være grei" Kolbjørnsen ble således koplet på den nye stikkledningen uten å betale for dette. Hadde ikke Kolbjørnsen intervenert, måtte Skulevold gått veien om ekspropriasjon, men dette hadde han ikke tid å vente på. Avtalen må således ses i lys av at Skulevold måtte ha en rask avtale, og han avtalte seg ut av de kompliserte refusjonsreglene i plan- og bygningsloven.

Kloakkanlegget er ikke Skulevolds – han er ikke eier slik han selv hevder. Ved salg av eiendommen sin, selger han også kloakkanlegget i grunnen. I beste fall står han tilbake med et pengekrav. Dette pengekravet er ikke et refusjonskrav fra en andelseier i et kloakkanlegg. Skulevold er ikke andelseier, og har ikke hjemmel for å nekte tilkopling til ledningsnett – dette er grunneiernes ansvarsområde.

Prinsipalt anføres at ByggInvest AS har vært i god tro m.h.t. betalingsheftelsen på eiendommen til fordel for Skulevold. Eiendommen ble kjøpt via megler, og det var innhentet pantattest før kjøpet. Denne viser ingen heftelser. Det er heller ikke opplyst noe i kjøpekontrakten eller andre dokument som fulgte denne om heftelsen. ByggInvest AS har fått en garanti for at slike heftelser ikke forefinnes. I tillegg har ByggInvest AS snakket med alle naboene om sine byggeplaner, han har fått påvist stakekummen og sendt nabovarsel. Ingen har noen gang nevnt avtalen og Skulevold har aldri spurt idet han ikke visste om denne. At avtalen var tinglyst på bnr. 3378 fratar ikke ByggInvests gode tro. Han hadde ingen som helst foranledning å sjekke heftelsesforhold på naboeiendommen. Det var Skulevold som hadde all oppfordring om å sikre sin påståtte rett, og han som burde sørget for tinglysning på bnr. 271 for å beskytte seg mot senere godtroerverv. ByggInvest AS ble ført kjent med avtalen av april 2001 ved Skulevolds brev av oktober 2003 – ett år etter de hadde kjøpt eiendommen, og da var heftelsen ek스팅vert i forhold til ByggInvest AS.

Subsidiært anføres at avtalen ikke utløser et refusjonskrav som påstått av Skulevold. Av ordlyden følger det at alle kostnader skulle dekkes av Skulevold. Avtalens punkt 5 annet avsnitt regulerer bnr. 271. Her benyttes begrep som "eksisterende boenhet" og "kapasitet". Dette kan bare forstås som kapasitet for en boenhet – ikke en bestemt boenhet, den eksisterende. Kapasitetsbelastningen den samme enten vi snakker om ny eller gammel bygningskropp. Tredje avsnitt omhandler to ekstra boenheter. Dette er noe i tillegg til den boenhet som er nevnt i annet avsnitt, og avtalen må forstås dit hen at refusjonskrav kan rettes mot nye boenheter. Det vises til Kolbjørnsens forklaring, hvor han klart tilbakeviste kravet. Det må legges til grunn at avtalen ikke kan forstås slik at det utløses betalingsplikt ved at den eksisterende bolig rives og erstattets med en annen. Dersom det kun var snakk om en betalingsutsettelse, måtte dette fremgå klart av avtalen. Tvil må gå ut over den som burde uttrykt seg klarere.

Skulevold har i høyden et økonomisk krav, som han i beste fall ikke kan gjøre gjeldende overfor andre enn avtaleparten sin – Kolbjørnsen.

Hva angår selve kravet, så har dette forandret seg betydelig underveis i prosessen. Det er uklart hvordan Skulevold mener utgiftene skal fordeles og hvilke utgifter som er relevante. Det er 4 forgreninger, og naturlig at utgiftene – om de overhode skal fordeles - deles på 4. Det bestrides at fellesgrøften i sin helhet skal dekkes av alle i fellesskap. Den del av ledningen som går videre etter bnr. 271 tilkoplingspunkt er ikke denne eiendommens vedkommende. Kravet som sådan er ikke dokumentert på tilfredstillende grunnlag, og

dette i seg selv tilsier frifinnelse. Det avvises at det er grunnlag for administrasjonskostnader knyttet til Skulevolds eget arbeid, regningen fra rørlegger stemmer ikke overens med tilbudsgrunnlaget, og erstatningen til Hilde Haarr var en ren ulempeerstatning som ikke vedkommer Kolbjørnsen/ByggInvest AS på noen måte. I tillegg anføres at det ikke kan beregnes renter fra 01.10.03. Dette tidspunkt var før ByggInvest AS overhode hadde hørt fra Skulevold, og var således helt ukjent med kravet hans og grunnlaget for dette. De mange – og variable krav – tilsier også at det ikke er grunnlag for renter.

Det ble nedlagt slik påstand:

1. ByggInvest AS frifinnes.
2. Piit Henry Skulevold dømmes til å betale sakens omkostninger til ByggInvest AS med tillegg av forsinkelseslovens rente fra to uker etter dommens forkynnelse til betaling finner sted.

#### **4. Rettens merknader**

Retten er kommet til samme resultat som Stavanger forliksråd, og dette begrunnes nærmere i det følgende:

##### **4.1 Hjemmelsgrunnlaget**

###### **4.1.1 Plan- og bygningsloven**

Saksøker har påberopt seg plan- og bygningslovens bestemmelser om refusjon (kapitel IX) som grunnlag for sitt krav i tillegg til avtalen av april 2001. Retten finner det ikke tvilsomt at avtalen av 2001 setter til side plan- og bygningslovens regler om refusjon og at disse således ikke kommer til anvendelse i nærværende sak allerede på dette grunnlag. Etter retten oppfatning var også Skulevold allerede på avtaletidspunktet klart over at det var avtalen som regulerte eventuelle refusjonskrav, og ikke loven. Det vises her til partsforklaringen fra Skulevold, hvor han opplyste at han fra departementalt hold var blitt anbefalt å lage en privat avtale i stedet for å anvende de kompliserte reglene i plan- og bygningsloven.

Under enhver omstendighet har ikke Skulevold fulgt reglene i plan- og bygningsloven - bl.a om forhåndsgodkjenning av planer og kostnader hos så vel berørte grunneiere som kommunen, jfr. lovens § 52. Det følger av lovens § 54 at retten til refusjon faller bort dersom tiltaket påbegynnes før materialet etter § 52 er godkjent av kommunen, med mindre kommunen har bestemt noe annet. Her foreligger verken materiale etter § 52, eller slikt avvikende vedtak fra kommunens side.

I lys av ovenstående finner retten å måtte påpeke at det anførte hjemmelsgrunnlag fremstår som svært dårlig fundert, og til dels også søkt.

#### 4.1.2 Avtalen

Avtalens ordlyd er ikke klar. Det er imidlertid etter rettens klare oppfatning *ikke* naturlig å forstå avtalen dit hen at man med "boenhet" mente "det gamle røde huset", og at dersom dette ble revet og erstattet med et nytt, så ble refusjonsplikt utløst. Tvert om taler det meste for at det kun var ved utbygging av *flere* boenheter på bnr. 271, at refusjonsplikt ble utløst. "Boenhet" er et nøytralt begrep, og sett i sammenheng med at også "kapasitet" er benyttet, vil en alminnelig forståelse av begrepene tilsi at dette henspeler seg til ett hus, men ikke et bestemt hus. Kapasitetsbelastningen forblir uforandret. Dersom Skulevold mente "det gamle røde huset" hadde han all oppfordring om å uttrykke seg klarere, og i så fall benyttet enten en slik direkte beskrivelse som anført eller i det minste uttrykket han selv fremhevet i retten i ha lest om i Plan og Bygningsrett (2000) av Pedersen, Sandvik, Skaraas og Os – "eksisterende bygning". Retten kan ikke dele Skulevolds oppfatning om et "eksisterende bygning" er synonymt med "eksisterende boenhet" – særlig ikke om dette ses i sammenheng med avtalens henvisning til kapasitet. Skulevold har anført at begrepene som er anvendt i avtalen, er "vanlige begrep i bransjen". Retten kan ikke dele dette syn, idet "boenhet" ikke kan sees å være et vanlig bransjeuttrykk med et bestemt meningsinnhold. Under enhver omstendighet kan det ikke forventes at hans naboer – som ikke er bransjefolk – forstod hva Skulevold la i begrepsbruken, og det må tale i hans disfavør at han ikke uttrykte seg klarere her eller forklarte hvilket meningsinnhold den valgte begrepsbruken hadde.

Avtalens ordlyd må også ses i lys av de omstendigheter avtalen ble til under. Skulevold var på avtaletidspunktet i en vanskelig situasjon. Han hadde behov for en snarlig avtale idet han stod i fare for å tape betydelige beløp, da det løp dagmulker på de allerede solgte tomtene som følge av at byggingen ikke kom i gang i tide. I et slikt perspektiv er det ikke unaturlig at det inngås avtaler hvor man strekker seg lenger enn man ville gjort under andre – friere - omstendigheter. Sett i sammenheng med at Kolbjørnsen heller ikke hadde et uttalt behov for nytt ledningsnett – hans gamle fungerte og var bare få år tidligere reparert for betydelige beløp – fremstår det for retten som utvilsomt at Kolbjørnsen *ikke* gikk inn på en avtale som utløste betalingsplikt for ham, verken med en gang eller senere, om han ikke endret på bruken av eiendommen sin. At senere eiere av eiendommen muligens fikk en fordel ved bygging av ny bolig, kan så være, men dette må i lys av den faktiske situasjonen ved avtaleinngåelsen anses å være en tilfeldig fordel for daværende eier som ikke kan tillegges avgjørende betydning ved avtaletolkningen. Det påpekes her at det heller ikke er ført bevis for at det faktisk *var* en fordel for eier av bnr. 271, idet det er uavklart hvilke krav Stavanger kommune ville stillet dersom eiendommen var tilkopleet det gamle ledningsnettet på tidspunktet for oppføring av ny bolig.

Alle forhold tatt i betraktning er således retten enig med den vurdering som tidligere er gjort av Stavanger kommune, Fylkesmannen i Rogaland og Stavanger forliksråd – avtalen gir kun Skulevold krav på refusjon ved oppføring av *ekstra* boenheter, ikke ved erstatning av eksisterende boenhet som er tilfellet her.

Skulevold har påberopt seg revisjon av avtalen etter avtalelovens § 36 for det tilfelle at retten skulle komme til at avtalen ikke gav ham rett til refusjon. Heller ikke denne anførsel kan føre frem. For det første vises her til det som er sagt ovenfor om at Skulevold var i en presset situasjon, og avtalen som sådan gir klart inntrykk av at han var villig til å strekke seg økonomisk for å komme i gang med byggingen. I tillegg kommer det moment at han var bistått av advokat, og hans interesser var således presumptivt godt varetatt. Det er således ingen momenter som taler for at avtalen fremstår som urimelig. I denne forbindelse finner retten også grunn til å påpeke at det fremstår som tvilsomt om Skulevold overhode har blitt påført et slikt tap som han hevder. Etter det som er opplyst har han solgt to byggeklare tomter. Kostnadene til fremføring av vann- og kloakk vil normalt være en del av beregningsgrunnlaget for den pris man er villig å selge tomtene for, og således indirekte allerede være dekket av tomtekjøper. Det er ikke opplyst for retten hvordan Skulevold konkret har kalkulert i forhold til tomtepris, og retten nøyer seg derfor å påpeke dette ikke uvesentlige poeng uten å tillegge det avgjørende betydning ved vurderingen.

ByggInvest AS blir etter dette å frifinne.

#### 4.2 Ekstinksjon

Ut fra ovenstående konklusjon behøver ikke retten ta stilling til saksøktes prinsipale påstand om ekstinksjon. Dog finner retten grunn til å påpeke at saksøktes anførsler også på dette grunnlag må føre frem.

Avtalen som påhefter bnr. 271 en betalingsforpliktelse under gitte betingelser, var på tidspunktet for ByggInvest AS' erverv av eiendommen ukjent for selskapet og dets ansvarlige. Heftelsen var ikke tinglyst, og den var heller ikke opplyst om ved kjøpet, verken i kjøpekontrakten, dens vedlegg eller på annen måte. Kummen i hagen er i seg selv ikke tilstrekkelig til at Skjervik skulle forstå at det kunne påhvile uutløste økonomiske forpliktelser på anlegget. ByggInvest AS v/Steinar Skjervik må således sies å ha gjort de undersøkelser som kan kreves, og når ingen opplysninger eller indikasjon forelå om heftelser på eiendommen, må retten konstatere at selskapet var i god tro på tinglysningstidspunktet – som er skjæringstidspunktet for godtroerverv. Konsekvensen av dette blir at ikke-tinglyste heftelser på den aktuelle eiendom (gnr. 38 bnr. 271) må vike tilbake for ervervet. Heftelsen faller således vekk i forholdet til ByggInvest AS.

Skulevold hadde all oppfordring til å sørge for at heftelsen ble tinglyst på bnr. 271. Tinglysning av avtalen på bnr. 3378 sikret bnr. 271 og eiendommene skilt ut fra

Skulevolds tidligere eiendom, rett til å ha ledningsnett liggende på Hilde Haarrs eiendom – ikke mer. Tinglysning på bnr. 271 var i tillegg nødvendig for å sikre hans *økonomiske interesser*, ved at betalingsforpliktelsen også ble kjent for nye eiere av eiendommen. Anførselen om at den ikke ville latt seg tinglyse kan ikke tillegges vekt – for det første fordi retten vanskelig kan se hvorfor tinglysning ville blitt nektet, og dernest at om slik nektelse avstedkom ville Skulevold være nærmest til å sørge for en tilleggserklæring som var klar nok til at den lot seg tinglyse i forhold til Kolbjørnsen.

Det er anført fra Skulevolds side at betalingsforpliktelsen ikke kan ekstingveres idet ByggInvest AS må anses dispositivt å ha trådt inn som part i denne ved å påberope seg avtalen som grunnlag for byggetillatelse overfor Stavanger kommune. Retten er ikke enig i dette syn. Avtalen inneholder flere element, hvor betalingsforpliktelsen bare er ett. Eierforholdet til ledningsnett, og rettighetene i dette, er ikke tvilsomt – dette følger etter alminnelige tingsrettslige prinsipper eiendommene, jfr. Mons Sandnes Nygaard, Ting og rettar s. 38. Retten til å være tilkopledd ledningsnett og å ha ledningen liggende over eiendommen til Hilde Haarr var allerede etablert på det tidspunkt ByggInvest AS ervervet eiendommen. Når ByggInvest AS overfor Stavanger kommune påberoper seg en *eksisterende* tilkoplingsrett, kan det således ikke sies å være fremsatt et dispositivt utsagn som tilsier avtaleinntreden for så vidt gjelder betalingsforpliktelse, og under enhver omstendighet ikke et utsagn som setter et allerede gjennomført ekstinktivt erverv tilside.

Retten finner i denne sammenheng grunn til å påpeke at Skulevold har tatt initiativet til, fått satt opp, og inngått, en avtale som for retten fremstår som uvanlig og uklar - og da som følge av at Skulevold beholder en posisjon hvor han bibeholder økonomiske interesser i kloakkledningsnett selv om han ikke lenger er grunneier. Hadde disse utgiftene på vanlig måte vært innkalkulert som en del av kjøpesummen for tomtene, ville han unngått å ha satt seg i den situasjon han nå påstår å være i. Anførselen om inntreden i avtalen synes i dette perspektiv å være basert på en misforståelse av de rettslige konsekvenser av den avtale som ble inngått i april 2001.

Når det gjelder anførselen om at ekstinktive erverv ikke kan finne sted overfor lovhjemlede krav, nøyer retten seg med å vise til ovenfor under punkt 4.1.1 hvor det konkluderes med at plan- og bygningslovens kapittel IX ikke gjelder i forholdet.

Etter dette må det konkluderes med at betalingsforpliktelsen – om avtalen forstås annerledes enn det retten har konkludert med ovenfor – bortfalt som følge av god tro på ByggInvest AS hånd på tidspunktet for tinglysning av eiendomsovergangen.

### 4.3 Konklusjon

Piit Henry Skulevolds krav om refusjon kan ikke føre frem idet kravet mangler hjemmel så vel i lov som avtale. Under enhver omstendighet er betalingsheftelsen ekstingvert som følge av god tro på ByggInvest AS' hånd på ervervstidspunktet.

### 5. Saksomkostninger

Saken gjelder anke over forliksrådets dom, og saksomkostningsavgjørelsen bygger da på tvml. § 180. Det vises her for ordens skyld til Schei, tvistemålsloven med kommentarer, s.602. Anken har vært forgjeves og Piit Henry Skulevold plikter da i samsvar med hovedregelen erstatte saksøktes omkostninger ved saken. Retten finner ikke at det foreligger særlige omstendigheter som tilsier at han skal fritas for erstatningsplikten.

Advokat Smedsvig har innlevert en omkostningsoppgave stor kr. 79.951,- inkl. mva – hvorav kr. 248,- eks.mva utgjør utgifter til kopiering og innhenting av opplysninger fra Eiendomsregisteret og resten utgjør salær til adv. Smedsvig og adv. Hinna. Oppgaven er sendt adv.flm. Ribe pr. telefaks, uten at det har avstedkommet merknader derfra. Til sammenligning påpekes at adv.flm. Ribe har fremlagt en omkostningsoppgave stor kr. 199.546,50. Retten finner at ByggInvest AS kostnader har vært nødvendige for å få saken betryggende utført, jfr. tvml. § 176, og disse tilpliktes således erstattet av Skulevold i sin helhet jfr. tvml. § 179.

Retten gjør, for god ordens skyld, Skulevold oppmerksom på at han, i medhold av tvistemålsloven § 52, kan kreve at retten fastsetter godtgjørelsen til egen prosessfullmektig. Begjæring om dette må fremsettes til retten innen en måned.

**D o m s s l u t n i n g :**

1. ByggInvest AS frifinnes.
2. Piit Henry Skulevold dømmes til å betale sakens omkostninger til ByggInvest AS med tillegg av forsinkelseslovens rente fra to uker etter dommens forkynnelse til betaling finner sted.<sup>\*)</sup>

\*) med kr. 79.951,- –kronersyttititusennihundreogfemtien– inklusive mva.

Rettet i medhold av tvml. § 156. 29.06.05

  
Mariann A. Svensen  
Tingrettsdommer

Retten hevet

  
Mariann A. Svensen

Dommen kan påankes til lagmannsretten. Anken må erklæres direkte for tingretten innen 1 – en – måned fra dommen er forkynt.

Ankeerklæringen må være underskrevet eller medunderskrevet av en advokat. Den ankende part kan også henvende seg til rettens kontor og får ankeerklæringen nedtegnet og undertegnet der.

Samtidig med ankeerklæringen må den ankende part innbetale ankegebyr, som er 24 ganger rettsgebyret. Dersom hovedforhandlingen varer mer enn en dag, påløper ytterligere gebyr. Dersom anken gjelder en formuesverdi under 50 000 kroner, kan den ikke fremmes uten samtykke fra lagmannsretten. Søknad om samtykke må i slike tilfeller innsendes samtidig med ankeerklæringen.