



Frostating lagmannsrett - Dom og beslutning - LF-2025-162040

Instans	Frostating lagmannsrett – Dom og beslutning
Dato	2026-03-09
Publisert	LF-2025-162040
Stikkord	Plan og bygg. Overtakelsesplikt. Boligutbygging. Offentlige anlegg. Offentlig eierrådighet. Plan- og bygningsloven § 18-1
Sammendrag	Etter utbygging av et boligområde oppstod det tvist om kommunens plikt til å ta over veg-, vann- og avløpsanleggene var inntrådt, jf. plan- og bygningsloven § 18-1. Utbyggeren reiste også krav om erstatning fordi de mente kommunen hadde stilt ulovhjemlede krav til opparbeidelsen, og for usaklig forskjellsbehandling. Lagmannsretten kom til at opparbeidelsesplikten ikke var inntrådt, men kommunen måtte betale erstatning for ulovhjemlede krav.
Saksgang	Sunnmøre tingrett TSUN-2024-183567 – Frostating lagmannsrett LF-2025-162040 (25-162040ASD-FROS).
Parter	I Anke: Sula kommune (advokat Reidar Andresen) mot Boligareal AS (advokat Kjersti Cecilie Jensen). II Anke: Boligareal AS (advokat Kjersti Cecilie Jensen) mot Sula kommune (advokat Reidar Andresen).
Forfatter	Jordskiftelagdommer Magne Reiten, lagmann Bjørn O. Berg og ekstraordinær lagdommer Arne K. Uggerud.

BESLUTNING

Etter at ankeforhandlingen var avsluttet og saken tatt opp til doms, reiste Boligareal AS krav om at saken måtte reassumeres, jf. [tvisteloven § 9-17](#).

Boligareal AS har til reassumeringskravet anført følgende:

Det har etter hovedforhandlingen fremkommet ny dokumentasjon knyttet til vitneforklaringen fra kommunens vitne, Fritz Østrem. Vitnet forklarte at kommunen hadde vært involvert i endringer av det tekniske anlegget. Siden Østrem forklarte seg mot slutten av ankeforhandlingen, hadde ikke Boligareal AS en reell mulighet til å belyse dette tilstrekkelig. Reassumering er derfor nødvendig for å sikre forsvarlig behandling.

Videre forhandlinger kan gjennomføres skriftlig, eventuelt supplert med et kort rettsmøte begrenset til de nye dokumentene.

Dokumentasjonen viser at kommunen har gjort endringer av VA-anlegget etter at teknisk plan var formelt godkjent. De nye bevisene har betydning for kommunens mangelsinnsigelser, som det nå viser seg skyldes at anlegget er bygd etter kommunens anvisninger. Dette har også betydning for rettens vurdering av om overvannsledningen har blitt godkjent med avslutning i bekk, og for erstatningskravet. Dokumentasjonen har også betydning for sakskostnadsspørsmålet, ved at kommunen ved sin opptreden kan bebreides for at det har kommet til sak.

På denne bakgrunn bes retten reassumere saken etter [tvisteloven § 9-17](#), og tillate fremleggelse av de nye beviser varslet i begjæringen om reassumering.

Sula kommune har til reassumeringskravet anført følgende:

Det er kommunens syn at det ikke foreligger nye bevis som tilsier at de strenge vilkårene for reassumering etter [tvisteloven § 9-17](#) er oppfylt. Saken er tilstrekkelig opplyst, og det er ikke nødvendig med ytterligere forhandlinger for å få et forsvarlig avgjørelsesgrunnlag.

I [Rt-1974-961](#) uttalte Høyesterett om vilkåret for reassumering under [tvistemålsloven](#) at det skal «svært mye til før nye bevis kan tillates ført mot protest fra den annen part», og videre at det «er ikke tilstrekkelig at et nytt bevis kan anses som relevant ledd i argumentasjonskjeden», jf. også [LE-2019-190039](#).

Den e-postkorrespondansen som ønskes fremlagt, oppfyller ikke vilkåret om at det «umiddelbart og med stor tyngde» peker mot at kommunen er erstatningsansvarlig. De nye bevisene har heller ingen betydning for kommunens overtakelsesplikt. Det foreligger en rekke mangler ved anleggene, som uavhengig av kumtegningene gir kommunen saklig grunn til å motsette seg overtakelse. De tilbudte nye bevisene har ingen betydning for spørsmålet om sakskostnader.

Erstatningskravet knyttet til kostnader ved utskifting av kummer, ble fremsatt etter at bevisførselen under ankeforhandlingen var avsluttet. [Tvisteloven § 9-17](#) gir ikke adgang til å introdusere nye krav eller nye påstandsgrunnlag. Kravet må avvises fordi det er fremsatt for sent. En eventuell reassumering forutsetter at eventuelle ytterligere forhandlinger skjer innenfor rammen av de krav og påstandsgrunnlag som allerede er til behandling.

Lagmannsretten bemerker:

Etter at ankeforhandlingen er avsluttet og saken er tatt opp til doms, er den klare hovedregel at partene ikke kan komme med ny argumentasjon, inngi nye bevis eller på annen måte supplere det som kom frem i ankeforhandlingen. Regelen om reassumering i [tvisteloven § 9-17 andre ledd](#) er et unntak fra denne hovedregelen. Andre ledd lyder slik:

«Viser det seg etter at saken er tatt opp til doms, at det er nødvendig med ytterligere forhandlinger for å få et forsvarlig avgjørelsesgrunnlag i saken, skal retten sørge for dette.»

Regelen er først og fremst ment å gi retten anledning til, av eget tiltak, å gi partene mulighet til å uttale seg om spørsmål som for eksempel under rådslagingen viser seg å være for dårlig belyst. Retten kan også beslutte reassumering etter begjæring fra en part, men vilkårene for å tillate reassumering er i et slikt tilfelle strenge. Høyesterett uttaler følgende i Rt-1974-964 [skal vel være [Rt-1974-961](#), Lovdatas anm.], som gjaldt dagjeldende [tvistemålslov § 339](#):

«Etter min mening skal det når saken er tatt opp til doms, svært meget til før nye bevis kan tillates ført mot protest fra den annen part. ... I slikt tilfelle er det ikke tilstrekkelig at det nye bevis vil kunne anses som et relevant ledd i argumentasjonsskjeden. Forutsetningen for å sette motpartens protest til side må i hvert fall være at det nye, umiddelbart og med stor tyngde, peker mot en bestemt løsning av konflikten.»

Det er videre en forutsetning, slik det følger av lovens ordlyd, at reassumering er nødvendig for å få et forsvarlig avgjørelsesgrunnlag i saken.

De nye bevisene er tegninger av kum VK2, VK3 og SK2, alle utført av kommunens representant. Tegninger av kum VK2, og at disse var utført av Østrem, var kjent under ankeforhandlingen og fremgår av faktisk utdrag side 734. De nye bevisene viser derfor at to andre kummer også er tegnet om av kommunens representant Østrem. I tillegg er det framlagt e-postkorrespondanse knyttet til kumtegnningene og en norm for innmåling og sluttdokumentasjon av VA-anlegg.

Lagmannsretten legger til grunn at Boligareal AS var kjent med at Østrem hadde tegnet om VK2. Dette burde ha ledet til videre undersøkelser. Entreprenøren ACO-anlegg hadde opplysningene om kommunens involvering, slik at dette har vært tilgjengelig for Boligareal AS både under saksforberedelsen for tingretten og lagmannsretten, om de hadde undersøkt dette med sin entreprenør.

Etter lagmannsrettens vurdering er de nye bevisene, og argumentasjonen knyttet til denne, ikke nødvendig for å avgjøre saken forsvarlig. Lagmannsretten kan ikke se at de nye bevisene «umiddelbart og med stor tyngde, peker mot en bestemt løsning av konflikten». Lagmannsretten er kommet til at det er forsvarlig å avgjøre saken basert på det som fremkom i ankeforhandlingen, og at saken ikke skal reassumeres.

SLUTNING

Ankeforhandlingen reassumeres ikke.

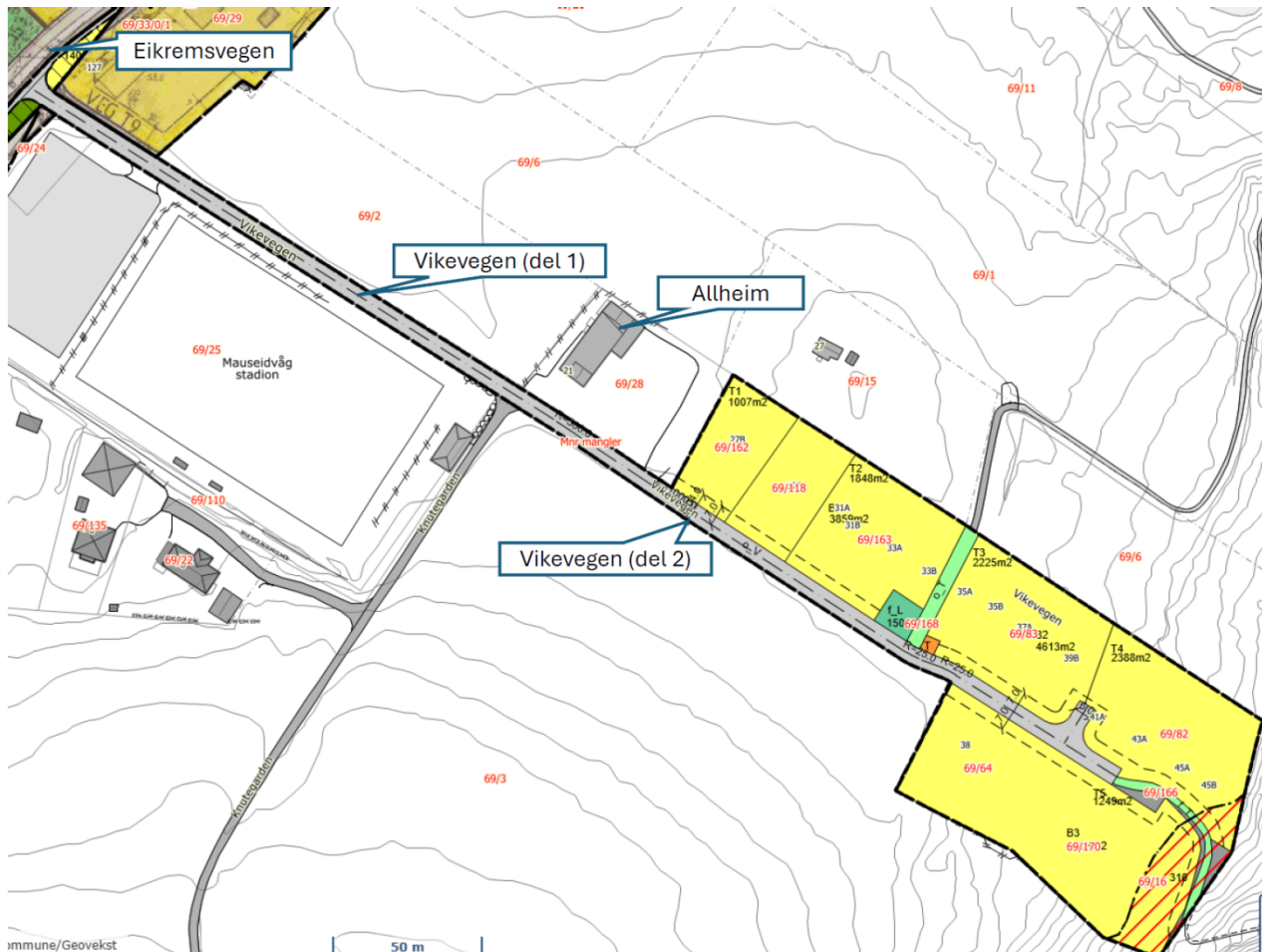
DOM

Saken gjelder krav fra utbyggerselskapet Boligareal AS om at Sula kommune plikter å overta veg-, vann- og avløpsanlegg opparbeidet i henhold til [plan- og bygningsloven § 18-1](#). I tillegg gjelder saken krav om erstatning for utgifter utbyggeren har hatt til drift av offentlige anlegg i den perioden disse har vært drevet privat, og for at kommunen ulovhjemlet har pålagt utbyggeren opparbeidelse av anlegg. Kravene fra Boligareal AS er også begrunnet i usaklig forskjellsbehandling.

I. Bakgrunn for saken

Området saken gjelder ligger i Vikevegen i Sula kommune. Første del av Vikevegen, fra krysset mot Eikremsvegen og «til og med» forsamlingshuset Allheim, ble i 1995 overtatt som kommunal veg av Sula kommune.

I 2011 tok daværende grunneiere av gnr. 69, bnr. 3, 14, 82 og 83 initiativ til å få detaljregulert et område på sine eiendommer som var avsatt til utbygging i kommuneplanen. I 2014 godkjente Sula kommunestyre «Detaljregulering for gbnr. 69/14 med flere Eikrem-Mauseidvåg-Sula kommune». Reguleringsplanen la til rette for utbygging av boliger.



Kartdelen av reguleringsplanen. (Tekstbokser påført av lagmannsretten) viser Eikremsvegen i nordvest, de to delene av Vikevegen og planlagt boligområde mot sørøst (gul farge).

Boligareal AS kjøpte deler av det planlagte boligområdet og startet forberedelsene til utbyggingen i 2020 og 2021.

Ved erklæring og rettighetsavtale 2. oktober 2020 fikk Boligareal rett til å legge vann- og avløpsledninger over eiendommen til Hallvard Lied, gnr. 69 bnr.3.

Ved erklæring signert Hallvard Lied (gnr. 69, bnr. 3) og Borgny Molvær (gnr. 69, bnr. 2) bekreftes det at gnr. 69, bnr. 83 «har rettigheter til vei, vann, avløp over Vikevegen, 6036 Mauseidvåg i Sula kommune med gnr 0 bnr 0.»

Boligareal fikk 19. august 2021 rammetillatelse til utbygging av tre tomannsboliger i Vikevegen på gnr. 69 bnr. 83 (tomt T3 i reguleringsplanen). I rammetillatelsen ble det stilt krav om opparbeiding av lekeplass, og kravet til veg er slik omtalt:

Vikevegen skal byggjast i henhold til gjeldende reguleringsplan frå kryss ved

Eikremsvegen og i heile planens utstrekning, kor den ender i ein snuhammer.

Vegen skal prosjekterast i henhold til kommunale vegnormer, og ha bruksklasse bk10. Det tillates kun ein avkjørsel per eigedom, og ein bør prøve å samle flest mogleg til felles løysing.

Rammetillatelsen forutsetter igangsettingstillatelse. Arbeidet med å avklare detaljene i utbyggingen mellom kommunen og utbygger fortsatte utover høsten 2021. Igangsettingstillatelse ble gitt 4. oktober 2021.

Boligareal planla samtidig utbygging på gnr. 69, bnr. 82 (T4 i reguleringsplanen) hvor det også skulle bygges tre tomannsboliger. Senere ble det også søkt om tillatelse til å bygge ut gnr. 69, bnr. 118, 162 og 163, mellom forsamlingshuset Allheim og tomt T3, hvor det skulle bygges til sammen fire tomannsboliger. For tomt T4 og for disse utbyggingene ble søknadene behandlet i ett trinn uten rammetillatelse.

I e-post 4. oktober 2025 fra Sula kommune fikk Boligareal krav om at de måtte inngå utbyggingsavtale med kommunen, at de måtte stille bankgaranti på 10 % av utbyggings-kostnaden og en del andre konkrete punkter som måtte innarbeides i en endelig søknad. Blant annet ble det stilt krav om LED-gatelys med natreduksjon langs Vikevegen, pålegg om etablering av renovasjonssone og krav om at hovedvassledning skulle ligge i asfaltert vegareal.

Boligareal søkte 7. oktober 2021 om midlertidig dispensasjon fra kravet i Vikevegen om maksimalt tillatt aksellast 8 tonn (BK 8), slik at de kunne transportere med tillatt aksellast 10 tonn (BK10). Kommunen meddelte 4. november 2021 at de ikke ga dispensasjon.

E-postkorrespondanse mellom kommunen og Boligareal 3. og 4. november 2021 viser at kommunen ikke vil godkjenne avkjøring til tomtene T3 og T4 via snuhammer. Boligareal prosjekterte derfor avkjøring til de to tomtene ved siden av snuhammeren.

På samme tid arbeidet Boligareal med planlegging av renovasjonsløsning, som ble godkjent av renovasjonsselskapet (ÅRIM). Renovasjonssonen ble lagt i enden av snuhammeren, der utbygger først hadde planlagt avkjøring til de to tomtene.

HA-plan prosjekterte de tekniske løsningene for utbyggingen. Kommunen ga i e-post 19. november 2021 melding om to mangler som måtte korrigeres før planen kunne godkjennes. I tillegg måtte utbyggingsavtale med bankgaranti være på plass før teknisk plan kunne bli godkjent.

Teknisk plan ble godkjent 23. november 2021.

Partene utvekslet utkast til utbyggingsavtale. Den 13. desember 2021 påpekte Boligareal blant annet at kommunen i utkastet til utbyggingsavtale ikke kunne stille krav om at Boligareal skulle overlevere den delen av Vikevegen som allerede er kommunal veg, til kommunen.

I e-post 1. februar 2022 orienterte kommunen Boligareal om at de har startet en prosess for å overta veggrunn for Vikevegen, og at utbyggingsavtalen ikke vil bli behandlet politisk før dette spørsmålet var avklart.

I e-post 10 februar 2022 fikk Boligareal dispensasjon for transport ut over BK 8, etter å ha stilt garanti på 1 625 000 kroner med utløpsdato 1. september 2023.

I e-post 27. september 2022 til advokat Jensen ga kommunen beskjed om at de likevel ikke ønsket å inngå utbyggingsavtale, men at utbyggingen måtte reguleres av [plan- og bygningsloven § 18-1](#). I e-post 5. oktober 2022 til Boligareal ga også kommunen tilbakemelding om at kravet fra kommunen om dimensjoner på vannledning, overvannsledning og spillvannsledning kan ha gått ut over rammene i [plan- og bygningsloven § 18-1](#). Kommunen opplyste også at kravet om gatelys faller utenfor lovens ramme og at arbeidet med dette kunne skrinlegges hvis det ikke alt var gjennomført.

I forbindelse med leggingen av overvannsledning støtte entreprenøren på problemer med grunnforholdene. I stedet for å legge overvannsledningen til sjø, slik teknisk plan forutsatte, ble ledningen avsluttet i en bekk. Hallvard Lied, eier av gnr. 69, bnr. 3, ga 8. juni 2022 erklæring om at ledningen kan slippes inn på nevnte bekk på hans eiendom.

På oppdrag fra entreprenøren ACO-anlegg ble det den 29. september 2022 utført lekkasjetest og trykktest av VA-ledninger, og vannledningen ble desinfisert. Det ble utarbeidet analyserapport i etterkant.

Kommunen ga midlertidig brukstillatelse for det tekniske anlegget 29. november 2022. Samme dag fikk første byggetrinn, gnr. 69, bnr. 83 (T3), midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest for de tekniske anleggene ble gitt 29. juni 2023.

Boligareal viste i e-post 31. juli 2023 til at ferdigattest var gitt og ba kommunen overta de tekniske anleggene. Kommunen svarte blant annet i e-post 24. august 2023 at kravet til opparbeiding av «veg» også omfatter erverv av veggrunn. I kommunens brev 17. oktober 2024 opprettholder kommunen synspunktet om at vegen ikke er «ferdig og godkjent» så lenge grunneiendomsrett til veggrunnen ikke kan skjøtes over til kommunen.

Boligareal og kommunen ble ikke enige om overtakelsen av anleggene. Boligareal tok ut stevning mot kommunen 22. november 2024 for daværende Møre og Romsdal tingrett. I tillegg til kravet om kommunal overtakelse, krevde Boligareal erstatning for tap de hevdet å være påført ved at de hadde hatt utgifter til drift av de tekniske anleggene, og utgifter de var påført ved at kommunen hadde pålagt opparbeidelse utenfor rammen av [plan- og bygningsloven § 18-1](#). Kravet var også begrunnet i usaklig forskjellsbehandling i forhold til andre utbyggingsområder i kommunen.

Sunnmøre tingrett avsa 8. juli 2025 dom med slik **slutning**:

1. Sula kommune v/ordføreren betaler kroner 1 205 043 – enmilliontohundreogfemtusenogførtitre 00/100 -som erstatning til Boligareal AS innen 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen og med tillegg av forsinkelsesrente fra 29. januar 2025 og frem til betaling skjer.
2. I sakskostnader betaler Sula kommune v/ordføreren kroner 695 094,75 – sekshundreognittifemtusenognittifire 75/100 – til Boligareal AS innen 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen.

Boligareal fikk ikke medhold i at kommunen skulle overta de tekniske anleggene.

Både kommunen og Boligareal AS har anket dommen.

Det var ankeforhandling i Ålesund tinghus 20-22. januar 2025. Det ble gjennomført befaring. Partene forklarte seg og det ble hørt seks vitner. Bevisførselen for øvrig framgår av rettsboka og streket faktisk utdrag.

II. Partenes syn

Boligareal AS ser saken i hovedtrekk slik:

Legalitetsprinsippet er sentralt. Ordlyden i [plan- og bygningsloven \(pbl.\) § 18-1](#) må gi klar hjemmel for de krav kommunen har stilt. Kommunale normer kan ikke utvide opparbeidelsesplikten.

Utbyggingen er basert på en juridisk bindende reguleringsplan. Et sentralt formål med [plan- og bygningsloven](#) er å sikre forutsigbarhet for tiltakshaver ved planlegging og vedtak, jf. [§ 1-1 fjerde ledd](#). Rammetillatelsen fastsetter de ytre rammene for tiltaket.

Kommunen har ikke hatt hjemmel for flere av kravene. Videre har kommunen brutt sin plikt til å overta anlegg som skal være offentlige. De påberopte mangler er uten betydning. Kommunen kunne uansett ha overtatt de delene av anlegget som var godkjent.

Kommunens uhjemlede krav har påført Boligareal merkostnader knyttet til opparbeidelse av teknisk infrastruktur, herunder omprosjektering. Boligareal har også hatt løpende driftskostnader som følge av kommunens manglende overtakelse av anleggene, samt kostnader til juridisk bistand. Det foreligger klar årsakssammenheng mellom kommunens ansvarsbetingende handlinger og Boligareals økonomiske tap. Retten må ta stilling til tapet ved å ta utgangspunkt i hva som ville vært en riktig løsning basert på et hypotetisk hendelsesforløp. Dette må holdes opp mot de faktiske utgifter Boligareal har hatt med utbyggingen utført i tråd med kommunens krav. Differanseprinsippet danner grunnlaget for erstatningen, og skal utmåles slik at Boligareal er sikret full erstatning.

Vikevegen delstrekning 1

Kravet om standardheving av kommunal veg var uten hjemmel. Etter [plan- og bygningsloven § 18-1](#) kunne Boligareal kun pålegges å opparbeide veg fra nærmeste kommunale veg, som var fra parkeringsplassen ved Allheim. Dokumentasjonen viser at kommunen overtok første del av Vikevegen til Allheim i 1994/95.

Kommunen kan ikke høres med at Boligareal uansett måtte bryte opp hele vegen for å legge vannledning og kabelgrøft i vegbanen. Det ville med stor sannsynlighet blitt tillatt bruk av sideareal til legging av vannledning og kabel. Det ville da ikke være behov for å bryte opp vegen.

Kommunen er erstatningsansvarlig. Kommunens ansatte har feiltolket [plan- og bygningsloven § 18-1](#) og pålagt Boligareal større opparbeidelsesplikt enn de hadde grunnlag for.

Tilknytningspunkt, dimensjon og trasé for vannledning

Tilknytningspunktet for vannledningen skulle vært fra nærmeste eksisterende vannledning, i samsvar med reguleringsplanens planbeskrivelse. Den eksisterende 110 mm-ledningen ville gitt tilstrekkelig kapasitet, også for slokkevann.

Kommunen har begrunnet kravet om 180 mm ledning, med tilknytning i Eikremsvegen, med at kravet følger av kommunal norm. [Plan- og bygningsloven](#) gir ingen hjemmel til å fastsette vedtekter i tilknytning til [§ 18-1](#). At

krav i en norm skal oppfylles, kan fastsettes som rekkefølgekrav i planbestemmelsene, og vil da være bindende for utbygger. Her er det ikke stilt slike rekkefølgekrav.

Kommunen har stilt krav om at ledningen skal legges i «asfaltert areal». Kravet er strengere enn det som følger av egen norm om at ledninger skal legges i veg, som også omfatter sideareal, grøfter og fyllinger.

Kommunen har forskjellsbehandlet Boligareal ved å stille krav om å grave opp vegen for å legge vannledning. Andre utbyggere får tillatelse til å legge slike ledninger i veggroft/sideareal.

Forsiktig beregnet utgjør ekstrakostnaden Boligareal ble påført ved å måtte opparbeide den kommunale delen av Vikevegen på nytt, inklusiv masseutskifting av veg og legging av nye ledninger, til sammen 1 141 355 kroner.

Veglys langs Vikevegen

For pålegget om veglysanlegg, er det kun første gangs opparbeidelse kommunen kan kreve av utbygger. Plikten til opparbeidelse gjelder ikke der anlegget allerede eksisterer. Kommunen hadde allerede et veilysanlegg, og kan da ikke kreve at utbygger skal fornye dette. Vedlikehold må kommunen dekke selv.

Veglys kan ikke tolkes inn i [plan- og bygningsloven § 18-1](#). Oppstillingen av «veg» i første ledd bokstav a) inneholder ikke veglys. Belysning er ikke grunnleggende infrastruktur som må foreligge for å bebygge en tomt. Uttalelsen fra departementet, som innfortolker veglys, er ikke tilstrekkelig for å kunne pålegge en utbygger å bekoste veglys. Det er ikke gitt rekkefølgekrav i reguleringsplan som bestemmer at veglys skal etableres.

Kravet om veglys ble ikke gitt i rammetillatelsen, men kom først i en senere e-post fra kommunen der dette ble stilt som vilkår for å få godkjent byggeplan. Kommunen har ikke hjemmel til å endre vedtak til skade med mindre det første vedtaket var ugyldig, jf. [forvaltningsloven § 35](#).

Det riktige her hadde vært at Boligareal ikke skulle fornye veglysanlegget, noe som ville redusert kostnadene med 700 773 kroner. I tillegg kommer deler av advokatkostnadene.

Kommunens plikt til overtakelse av tekniske anlegg

Kommunen pliktet å overta anlegg for veg, vann og avløp, herunder overvannssystemet, etter at ferdigattest ble gitt 29. juni 2023.

Kommunens observatør, Fritz Østrem, var jevnlig på befaring under anleggsarbeidet. Østrem har i sin vitneforklaring opplyst at han også har omprosjektert deler av det tekniske anlegget. Boligareal må kunne legge til grunn at dokumentasjonen fra entreprenør ble saksbehandlet og at observasjoner gjort av kommunen under anleggsarbeidet ble tatt i betraktning da brukstillatelse og senere ferdigattest ble gitt.

Kommunen skulle sørget for at det ble holdt overtakelsesforretning, men her har kommunen ikke gjort noe for å overta anlegget. Til tross for flere initiativ fra Boligareal har kommunen ikke bidratt til å få i stand en overtakelsesforretning.

Boligareal kan ikke overskjøte eiendomsrett til veggrunn de ikke selv eier. Kommunen oppstilte ikke krav om overskjøting av veggrunn i vedtaket, men har endret dette senere og krever nå tinglyste grunnavtaler for veggrunn. Kommunen uttalte underveis i prosessen at de selv skulle stå for grunnervervet, og Boligareal har lagt dette til grunn. Kommunen har ikke anledning til å omgjøre et vedtak til skade for Boligareal. Kommunen har heller ikke påvist at overskjøting er nødvendig for drift og vedlikehold.

Overvannsledningen ble etablert i tråd med kommunens godkjenning. To vitner har forklart seg om at løsningen som ble valgt ble godkjent av kommunen på stedet. Entreprenøren leverte innmålinger og «as built»-tegninger. Kommunen reagerte heller ikke da midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ble gitt. Eierne av gnr. 69, bnr. 3, som bekken i all hovedsak går over, har samtykket i at avløpet kan avsluttes i bekken. At anlegget ikke er pent, er ikke grunnlag for å nekte overtakelse.

Kommunens pliktbrudd har påført Boligareal kostnader, som de kan kreve erstattet. Siden juni 2023, da kommunen skulle overtatt anleggene, er det påløpt utgifter til brøyting, strøm til gatelys, andel av advokatkostnad og andel av garantier. Boligareal skal holdes skadesløs for kommunens manglende overtakelse.

Andre uhjemlede krav

Boligareal krever erstatning for uhjemlede krav om garantier. Kommunen krevde opprinnelig at Boligareal skulle inngå en utbyggingsavtale. Samtidig stilte kommunen krav om at Boligareal stilte garanti på 600 000

kroner, og garantien ble stilt i juni 2022. Kommunen ønsket etter hvert likevel ikke å inngå utbyggingsavtale, men trakk likevel ikke tilbake kravet om garanti. Boligareal fikk ikke samtykke til å avslutte garantien før 24. november 2025. Kommunen hadde uten utbyggingsavtale ikke hjemmel til å kreve garanti, og kommunen må erstatte kostnadene Boligareal har hatt med denne.

Boligareal måtte i tillegg stille garanti på 1 625 000 kroner for bruk av Vikevegen med 10 tonns akseltrykk. Krav om erstatning er hjemlet i forbudet mot usaklig forskjellsbehandling. Ingen andre i kommunen har blitt møtt med et slikt krav. Kravet blir ekstra urimelig når Boligareal samtidig ble pålagt å opparbeide vegen på nytt.

Boligareal krever erstatning for ekstra kostnader som følge av at kommunen ikke tillot avkjøring fra snuhammer til tomt T3 og T4. Kommunens krav om endring av avkjøring var uhjemlet og unødvendig. Løsningen var allerede godkjent i rammetillatelsen. Endringen medførte merkostnader uten trafikkfaglig begrunnelse.

Reguleringsplanen oppstiller ikke krav om renovasjonssone. Planbeskrivelsen forutsetter søppeldunker ved hver bolig. Kommunens krav om etablering av renovasjonssone var derfor i strid med plan og var uhjemlet.

Boligareal AS har nedlagt slik påstand:

I anken fra Boligareal AS:

1. Sula kommune v/ordføreren plikter å overta hele eller del av det tekniske anlegg (hhv. vei, belysningsanlegg, hovedledninger og overvannsanlegg) i Vikevegen.
2. Sula kommune v/ordføreren betaler til Boligareal AS en erstatning fastsatt av retten med tillegg av forsinkelsesrente fra 22. desember 2024 og til betaling skjer.
3. Sula kommunen v/ordføreren skal holde Boligareal AS skadesløs for kostnader til drift av offentlige anlegg som påløper etter ankeforhandling og inntil kommunen har overtatt anleggene.
4. Sula kommune v/ordføreren betaler sakskostnader for tingretten og lagmannsretten.

I anken fra Sula kommune:

1. Anken forkastes.
2. Sula kommune v/ordføreren betaler sakskostnader for lagmannsretten.

Sula kommune ser saken i hovedtrekk slik:

Kommunen har stilt krav med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 18-1](#) for Boligareal sin opparbeidelse av veg, vann og avløpsanlegg. Utbyggeren har opparbeidelsesplikt etter [§ 18-1 første ledd](#). Med unntak av kravet om opparbeidelse av delstrekning 1, er alle krav innenfor rammene som følger av loven.

Vannledningen – dimensjon, påkoblingspunkt og trasé

Kommunen stilte krav om at utbyggeren måtte legge vannledning med utvendig dimensjon 180 mm, som tilsvarende innvendig dimensjon på 147,2 mm. Kommunen har hjemmel til å kreve inntil 150 mm vannledning. Kravet gjelder innvendig diameter på vannledningen. Det følger av [§ 18-1](#) og [Prop. 123 L \(2021–2022\) side 20](#) hvor det er forutsatt at dette gjelder innvendig dimensjon. Kommunens egen VA-norm opererer også med innvendig diameter. Det er dessuten en logisk slutning at lovens grense må gjelde innvendig diameter siden det er dette som bestemmer ledningens kapasitet.

Påkoblingspunktet ble bestemt av kommunen til nærmeste punkt med tilstrekkelig kapasitet. [Paragraf 18-1](#) innebærer ingen plikt for kommunen til å akseptere påkobling til nærmeste kum hvis denne ikke har tilstrekkelig kapasitet.

Behovet for slokkevann dimensjonerer kapasiteten på vannledningen. Kommunen kan kreve at utbygger opparbeider anlegget slik at det skal dekke dette behovet. Slokkevann er nødvendig infrastruktur som utløses av boligbyggingen, jf. [plan- og bygningsloven § 27-1](#). [Forskrift om brannforebygging, FOR-2015-12-17-1710, § 21](#) pålegger ikke kommunen å finansiere utbyggingen av slokkevann.

At det var vist til et annet påkoblingspunkt i planbeskrivelsen, binder ikke opp kommunens myndighet. Planbeskrivelsen er relevant ved fortolkning av reguleringsplanens bindende bestemmelser, men har ikke selvstendig bindende virkning. Reguleringsplanen inneholder ingen bestemmelser om påkoblingspunkt.

Både planbeskrivelsen og rammetillatelsen legger til grunn at nærmere tekniske løsninger skal fastsettes i ettertid gjennom teknisk plan. Kommunens krav om påkoblingspunkt er lovlig.

Hovedvannledningen ble bestemt lagt i asfaltert vegareal. Kravet er hjemlet i [§ 18-1 andre ledd](#) og i kommunens VA-norm. Kravet skal sikre muligheten for å kunne komme til vannledningen uten å måtte gå utenfor vegarealet. Det er vanlig å legge vannledning i offentlig veg, og kravet er lovlig. Til motpartens anførsel om at VA-normen ikke lovlig kan legges til grunn, påpekes det at normen er vedtatt av kommunestyret og laget etter samme mal som mange kommuner på Sunnmøre bruker.

Vikevegen

Kommunen erkjenner at delstrekning 1 ikke kunne kreves opparbeidet i henhold til reguleringsbestemmelsene. Denne feilen har uansett ikke påført Boligareal ekstra utgifter. Hovedvannledningen skulle legges i asfaltert veg, og Boligareal skulle uansett legge strømledning til boligfeltet i hele delstrekning 1. Kostnader til reetablering og asfaltering av delstrekning 1 ville derfor vært de samme, selv om kommunen ikke hadde krevd strekningen opparbeidet i tråd med reguleringsplanen. Boligareal har ikke etablert nye veglys langs delstrekning 1, og kan heller ikke ha hatt et økonomisk tap til gatelys.

For delstrekning 2 hadde kommunen hjemmel til å kreve ny veg opparbeidet med gatelys. Selv om gatelys ikke er omfattet av opplistingen i lovens ordlyd, er ikke legalitetsprinsippet til hinder for å anse kravet som lovlig. Kravet er hjemlet i [§ 18-1 andre ledd](#). At det allerede var oppført tre gatelys langs strekningen, er ikke til hinder for opparbeidelseskravet.

Uansett er ikke kommunen erstatningspliktig for noen av de forhold Boligareal har krevd erstattet.

Begge parter arbeidet med sikte på å få til en utbyggingsavtale uten at det ble gjort noen avtale om kostnadsdekning. Det foreligger ikke ansvarsgrunnlag for kommunen, og partene må dekke hver sine kostnader for arbeidet med avtaleutkastene.

For den delen av erstatningskravet som gjelder eventuelle ulovlige krav, foreligger det kun ansvarsgrunnlag for kravet om opparbeidelse av delstrekning 1. Alle andre krav til utbyggeren var lovlige. Boligareal er ikke påført et økonomisk tap som følge av kravet om opparbeidelse av delstrekning 1. Det er Boligareal som har bevisbyrden både for at de har lidt tap og for tapets størrelse. Boligareal har ikke dokumentert noen merkostnad som følge av pålegget om å oppgradere delstrekning 1.

Dersom retten skulle komme til at kravet om dimensjon på vannledningen var ulovlig, er differansen for merkostnader svært begrenset. Utgiftene med grøft er de samme, og materialkostnadene er temmelig like. I prinsippet utgjør ikke dimensjonskravet noen merkostnad.

Dersom retten skulle komme til at kommunens anvisning av påkoblingspunkt for vannledning var uhjemlet, har Boligareal uansett ikke sannsynliggjort at de ville lagt traseen ved siden av vegen. Kostnader til reasfaltering ville ha oppstått uansett. Boligareal måtte ha gravd grøft for vannledning på størstedelen av delstrekning 1, og ekstrakostnaden må i så fall kun gjelde de siste 60 meter til Eikremsvegen. Tapet er i alle fall marginalt.

Kommunens plikt til å overta anlegget

Plikten kommunen har til å overta anlegget er ikke inntrådt, jf. [§ 18-1 femte ledd](#).

Det er en sentral forskjell mellom å gi ferdigattest for et tiltak og å overta anlegget. En ferdigattest kan trekkes tilbake, og er ikke betinget av at det holdes overtakelsesforretning. Ved overtakelse overtar kommunen eierskap og ansvar for videre drift.

Det som utløser kommunens plikt til å ta over anlegget er at det er «ferdig» og «godkjent». Anlegget må være ferdig, noe som innebærer at det må være opparbeidet i henhold til kommunens krav. At anlegget er godkjent, betyr at eventuelle mangler som er påvist under overtakelsesforretningen er utbedret eller akseptert.

Det foreligger flere mangler ved anlegget slik at vilkårene for overtakelse ikke er oppfylt.

Delstrekning 2 er ikke ferdig opparbeidet siden utbyggeren ikke har ervervet veggrunn. Vegen kan derfor ikke skjøtes over til kommunen. Grunnen under delstrekning 2 eies av tredjeparter. Kommunen har ved flere anledninger oppfordret Boligareal til å få hånd om veggrunnen, og pekt på at dette er et vilkår for kommunal

overtakelse. Kommunen har ikke hjemmel for å egenerklære eiendomsrett til veggrunn, jf. [matrikkellova § 9 andre ledd](#) og [§ 13](#). Kommunen har ikke forpliktet seg til å sørge for grunnnerverv på vegne av Boligareal.

Overvannsledningen med utløp i bekk er i strid med teknisk plan og er ikke godkjent av kommunen. Endringssøknaden som nå er sendt til kommunen, mangler blant annet varsel til berørte naboer, og det kan ikke legges til grunn at avslutningen i bekk er godkjent av kommunen. Særlig er det grunn til å påpeke at løsningen som ble valgt, fører til at vannet går over en nausttomt. Eierne har ikke samtykket i dette. Dagens løsning fremstår som uferdig og midlertidig og utløser ikke overtakelsesplikt for kommunen.

Kommunen har også påpekt flere mangler knyttet til vannledning og kummer. Et ventilkryss i kum 12757 og kum 12920 er ikke lagt i tråd med kravene i kommunens VA-norm punkt 5.8. Grøftebunn under deler av hovedvannledningen er ikke komprimert. Det er manglende sidefylling rundt vannledning og det er mangler ved asfalteringen etter at det er gjort utbedringer av kummer i Vikevegen.

Det foreligger ikke grunnlag for å overta opparbeidet vegstrekning eller VA-anlegg.

Forskjellsbehandling

Det er den usaklige forskjellsbehandlingen som er ulovlig. Dersom det er ulikheter mellom ulike prosjekt som nødvendiggjør forskjellsbehandling, foreligger det ikke usaklig forskjellsbehandling. Der det foreligger brudd på en «entydig praksis» kan det i utgangspunktet foreligge usaklig forskjellsbehandling, men kommunen har adgang til å endre praksis.

Garantikravet som ble stilt som vilkår for å innvilge søknad om dispensasjon fra BK8 på delstrekning 1, er ikke usaklig forskjellsbehandling. Kommunen har aldri mottatt søknader om dispensasjon for normaltransport før, og har ingen fast praksis. I noen tilfeller har kommunen innvilget søknader om unntak for enkelte spesialtransporter, men disse tilfellene er ikke sammenlignbare.

At kommunen ikke tillot avkjørsel i snuhammer, er ikke usaklig forskjellsbehandling. Det må foretas en konkret vurdering basert på forholdene på stedet i hvert enkelt tilfelle. I de tilfeller kommunen har tillatt avkjørsel i snuhammer er det snakk om færre boenheter enn her. Det er ikke sannsynliggjort at kommunen har en fast praksis for å tillate avkjøring i snuhammer.

Renovasjonssone ble resultatet av dialogen mellom Boligareal og renovasjonsselskapet Årim. Kommunens involvering har kun vært å godkjenne omsøkt løsning. Det stilles andre krav til renovasjonsordningen i dag enn da reguleringsplanen ble vedtatt, og utbygger og renovasjonsselskap har her kommet fram til en god ordning. Dette er ikke usaklig forskjellsbehandling.

Kravet om at delstrekning 2 skulle opparbeides til BK10 er ikke usaklig forskjellsbehandling. Også andre prosjekt i kommunen får slike krav, for eksempel Lømyrvegen.

Kravet om overdragelse av eiendomsrett til veggrunn som vilkår for kommunal overtakelse er ikke usaklig forskjellsbehandling. Slike krav stilles også til andre utbyggere i samme situasjon, og kommunen sørger selv for erverv av eiendomsrett til veggrunn ved egen opparbeidelse av kommunal veg. At kommunen historisk har overtatt vegstrekninger uten samtidig å kreve grunnnerverv sannsynliggjør ikke usaklig forskjellsbehandling. Kommunen har anledning til å endre praksis.

Boligareal har vist til forskjellsbehandling mellom utbyggingen i Vikevegen og utbyggingen på Eikrem. De to feltene er ikke sammenlignbare, og det er ikke sannsynliggjort usaklig forskjellsbehandling.

Sula kommune har nedlagt slik påstand:

I anken fra Boligareal AS:

1. Anken forkastes.
2. Boligareal AS dømmes til å betale sakens kostnader for tingretten og lagmannsretten.

I anken fra Sula kommune:

1. Sula kommune frifinnes.
2. Boligareal AS dømmes til å betale sakens kostnader for tingretten og lagmannsretten.

III. Lagmannsrettens vurdering

Saken gjelder kommunale krav til opparbeidelse av veg, vann og avløp etter [plan- og bygningsloven § 18-1](#). Retten må ta stilling til om kommunens pålegg hadde tilstrekkelig hjemmel, og om eventuelle uhjemlede krav eller usaklig forskjellsbehandling har påført Boligareal et tap som kommunen er pliktig å betale erstatning for. Retten må videre ta stilling til om kommunens plikt til å overta anleggene er inntrådt, og eventuelle erstatningskrav knyttet til dette.

1. Innledning og rettslig utgangspunkt

Legalitetsprinsippet, som er nedfelt i [Grunnloven § 113](#), krever at forvaltningen må ha hjemmel i lov for å pålegge private byrder. I [Rt-2014-1281 avsnitt 48](#) uttales følgende:

«Legalitetsprinsippet får anvendelse generelt der staten gjør inngrep overfor den enkelte, og krever hjemmel i lov, jf. [Grunnloven § 113](#). Det innebærer at lovens ordlyd står sentralt ved tolkningen. Men tolkningstvil må løses ut fra hva som er best i samsvar med en avveining av samtlige rettskildefaktorer og som sikrer tilstrekkelig klarhet og forutsigbarhet for borgerne.»

Det sentrale hjemmelsgrunnlaget i denne saken er [plan- og bygningsloven § 18-1](#) som har overskriften «Krav til opparbeidelse av veg, hovedledning for vann og avløpsvann samt hovedanlegg for overvann». Bestemmelsen oppstiller vilkår for at det kan gis tillatelse til å bebygge grunn i regulert strøk.

Lagmannsretten vil komme tilbake til forståelsen av hjemmelsgrunnlaget i [§ 18-1](#) under de ulike delspørsmål saken omfatter.

Et viktig formål med reglene i [plan- og bygningsloven](#) er å lage forutsigbare rammer både for kommunen og for utbygger. [Paragraf 1-1 fjerde ledd](#) lyder slik:

«Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

Carl Wilhelm Tyrén, Plan- og bygningsloven: Kommentartutgave, utdyper hva som ligger i ordet forutsigbarhet i § 1-1, her sitert fra Juridika, sist ajourført 6. juni 2025:

«I forutsigbarhet ligger for det første at spillereglene for planprosessen er klare, og at de følges. For det andre betyr det at de vedtak som treffes, skal kunne legges til grunn av alle som berøres av dem, i tillit til at de respekteres og håndheves og ikke fravikes vilkårlig. Dette betyr imidlertid ikke at planer ikke kan endres etter de reglene som gjelder for dette.»

Kommunen har i flere sammenhenger vist til VA-norm for Sula kommune og kommunens vegnormal som grunnlag for bestemte krav. Boligareal har vist til at slike kommunale normer ikke er et gyldig hjemmelsgrunnlag så lenge normen ikke er forankret som en rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen, eller som en bestemmelse i kommuneplanen etter [plan- og bygningsloven § 11-9](#).

Lagmannsretten vil bemerke at kommunens VA-norm har flere funksjoner, og at det i kapittel 1 står følgende under «Lokal bestemmelse»:

«Kommunalteknisk VA norm gjeld for alle VA anlegg dvs. både kommunale anlegg og anlegg som blir bygd ut av private aktører for deretter å bli overtatt av kommunen/VA verksemda i samsvar med §§ 11.9, 17 og 18.1 i [Plan og Bygningslova \(PBL\)](#). Det er med bakgrunn i [eigarrådveldet over egne anlegg](#) kommunen/VA verksemda gir desse reglane for korleis dei kommunaltekniske anlegga skal utformast.»

Kommunen stiller gjennom slike normer krav til hvordan VA-anlegg skal være bygd, for at kommunen skal overta eierskapet og ansvaret til anleggene. Standardkravene får etter dette – i alle fall langt på veg – virkning på et privatrettslig grunnlag. Kommunen stiller gjennom normen samme krav til private utbyggere som til egne utbygginger, og avklarer hvilke krav som må oppfylles for at kommunen senere skal overta eiendomsretten til og driftsansvaret for anleggene.

Spørsmålet om kommunen lovlig kan kreve oppfylt visse krav, har derfor, i tillegg til det offentligrettslige spørsmålet om de har nødvendig hjemmel, også en privatrettslig side, nemlig hva kommunen vil kreve av

anleggene de senere skal bli eiere av. Kommunen må lovlig kunne stille krav som forhindrer at den blir påført unødvendige og store vedlikeholds- og driftskostnader. Lagmannsretten understreker at dette gjelder krav til selve utførelsen av anleggene, og gir ikke kommunen adgang til å stille krav som går ut over det loven gir hjemmel til, jf. legalitetsprinsippet.

Boligareal har anført at de er blitt forskjellsbehandlet av kommunen og at de har krav på erstatning for de merutgifter dette har medført. I [Prop. 79 L \(2024–2025\)](#), [Lov om saksbehandlingen i offentlig forvaltning, kapittel 13.2.1.5](#) er forbudet mot usaklig forskjellsbehandling slik omtalt:

«Forbudet mot usaklig forskjellsbehandling innebærer at like tilfeller ikke kan behandles annerledes enn en entydig praksis fra forvaltningen uten at dette har en saklig grunn, se. [Rt-2011-111 avsnitt 68](#) og [Rt-2012-1547 avsnitt 49](#). Vurderingen av om ulik behandling er saklig eller usaklig, må avgjøres etter en tolkning av det aktuelle hjemmelsgrunnlaget. Forskjellsbehandlingen er usaklig dersom forvaltningen ikke kan peke på legitime og relevante grunner til at like tilfeller har blitt behandlet ulikt. Det gjelder eksempelvis ved manglende eller tilfeldig behandling av en sak som hjemmelsgrunnlaget ikke åpner for, se [Rt-1994-60](#). Slike typetilfeller har også en side til vilkårlighetslæren.»

For å fastslå at det foreligger usaklig forskjellsbehandling må det foretas en samlet vurdering av både rettslige og faktiske forhold. Et avgjørende spørsmål er om forskjellsbehandlingen skyldes at sakene er forskjellige. I så fall kan det vanskelig konkluderes med at forskjellsbehandlingen er usaklig, slik at vedtaket av denne grunn blir ugyldig. Lagmannsretten vurderer dette i tilknytning til de spørsmål der det er aktuelt.

2. Om hjemmelsgrunnlaget for pålegg om opparbeidelse av tekniske anlegg m.v.

2.1. Opparbeidelsesplikt for Vikevegen

2.1.1 Generelt om Vikevegen

Det er et vilkår for å bebygge grunn, slik Boligareal her tok initiativ til å gjøre, at det er ført offentlig veg fram til bebyggelsen.

I reguleringsplanen er Vikevegen regulert som offentlig veg, slik det er vist på reguleringskartet med grå farge (o_V1). Reguleringsbestemmelsene punkt 4.1 andre avsnitt lyder slik:

«Veg1 (o_V1) skal være offentlig veg. Kjørebanebredde er satt til 4m, inkl. skuldre. Total vegbredde, inkl. grøft, blir reguleringsbredden 6m. Byggegrense er satt 7m fra senterlinje.»

Planbeskrivelsen er ikke juridisk bindende, men er en tolkningsfaktor til reguleringsplanen. I planbeskrivelsen, sist revidert 21. november 2013, er vegen til utbyggingsområdet slik omtalt i punkt 6.9:

«Pr. i dag er Vikevegen kommunal frem til Allheim (klubbhuset til idrettslaget). Planen åpner for at vegen videre inn skal være kommunal, og det er vist vendehammer innerst for renovasjonsskjøretøy.

Vikevegen er i utgangspunktet en veg med forholdsvis god standard sett ifht. bruk. Vi mener at Vikevegen i sin nåværende form takler en utbygging som skissert i planforslaget.»

Hjemmelsgrunnlaget for opparbeidelsesplikten for veg er [§ 18-1 første ledd bokstav a](#) som lyder slik:

«Offentlig veg skal være opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Med veg forstås kjørebane med fortau og snuplasser, busslomme, gangveg, sykkelsti, turveg, gatetun og offentlig plass. Det kan kreves at vegen legges ut i en bredde av inntil 10 meter med nødvendige tillegg for fylling og skjæring, og opparbeides til en effektiv vegbredde av inntil 6 meter. ...».

I rammetillatelsen 19. august 2021 til utbygging av tomt T3 er vegen slik beskrevet:

«Tomta har avkøyrsløp fra offentlig veg «Vikevegen» via privat stikkveg «Vikevegen».

Løype til avkøyrsløp er sikra ved nødvendig erklæringer. Avkøyrsløp skal vere opparbeidd i samsvar med retningslinjene til kommunalteknisk avdeling»

Det følger videre av rammetillatelsen at:

«Veg: Vikevegen har bruksklasse bk8 og ikkje egna for utvida bruk, samt evt. anleggstrafikk må tilpassast.

Vikevegen skal byggjast i henhold til gjeldende reguleringsplan frå kryss ved Eikremsvegen og i heile planens utstrekning, kor den ender i ein snuhammer.

Vegen skal prosjekterast i henhold til kommunale vegnormer, og ha bruksklasse bk10. Det tillates kun ein avkøyrse per eigedom, og ein bør prøve å samle flest mogleg til felles løysing.»

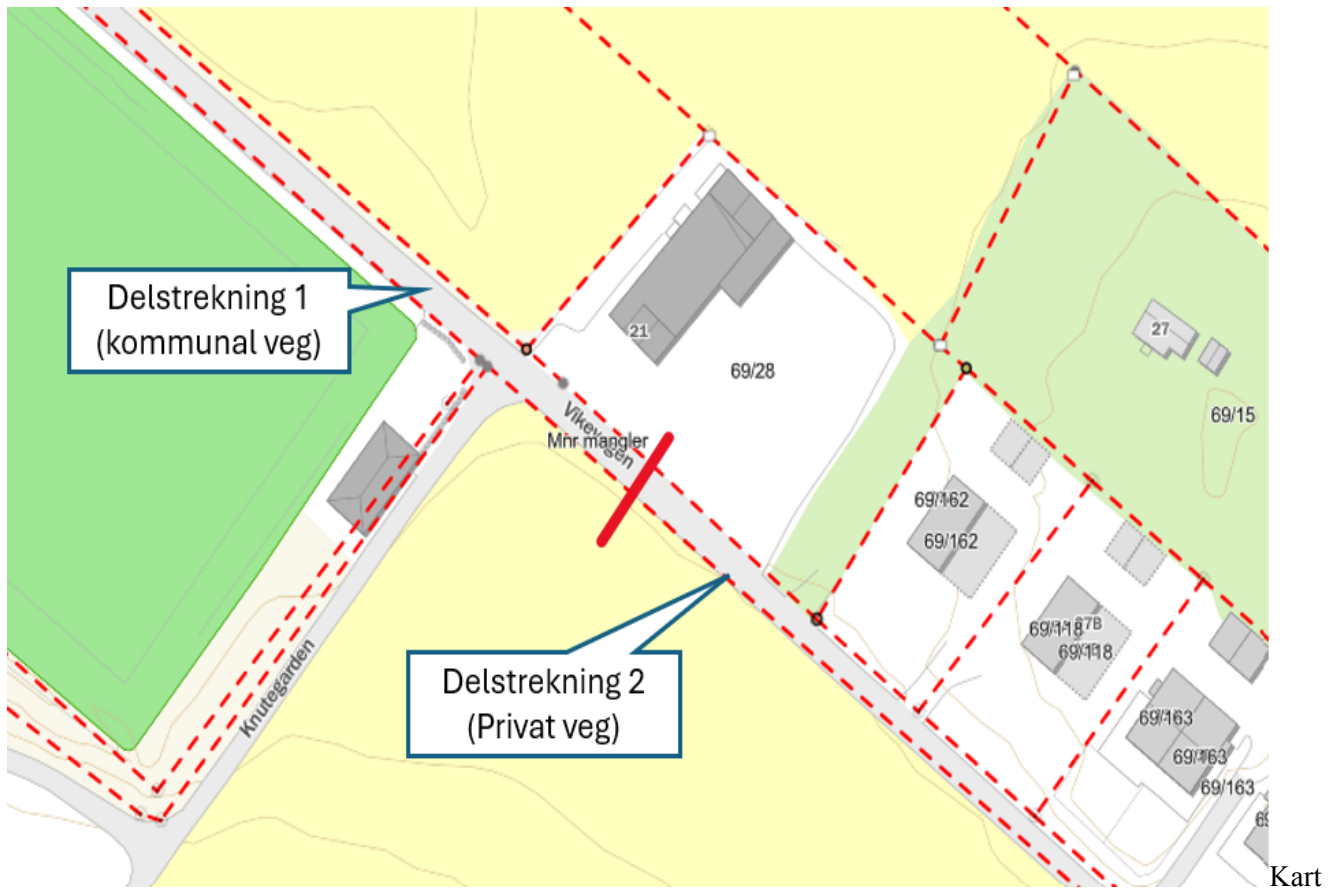
2.1.2 Delstrekning 1

Partene er enige om at kommunen ikke hadde hjemmel til å kreve opparbeidelse av delstrekning 1, siden dette allerede var kommunal veg. Sula kommunestyre vedtok i F-sak 0051/95 å ta over Vikevegen til kommunalt vedlikehold. I søknaden fra Mauseidvåg idrettslag om kommunal overtakelse, er det opplyst at vegen er ca. 220 meter lang og strekningen er beskrevet som Vikevegen til og med Allheim. Den kommunale delen av vegen blir i vår sak omtalt som delstrekning 1.

At denne strekningen var kommunal veg, ble først erkjent av kommunen dagen før hovedforhandlingen i tingretten. Imidlertid er det flere dokumenter som viser at delstrekning 1 var kommunal. Det er for eksempel omtalt i avsnittet sitert over fra planbeskrivelsen. I e-post 11. august 2021 til Boligareal opplyste kommunen at vegen fram til Mauseidvåg idrettslag tilhører kommunen, slik at Boligareal kun trengte vegrett fra den kommunale vegen og til tomtene. Kommunen opptrådte dessuten som vegmyndighet da det ble søkt om dispensasjon fra bruksklasse BK8 og stilt garantikrav overfor utbygger, noe som igjen viser at kommunen må ha lagt til grunn at strekningen var kommunal veg. I igangsettingstillatelsen for tekniske anlegg 23. november 2021 ble det vist til at «Den kommunale delen av vegen kan ikke belastes med tyngre kjøretøy før en utbyggingsavtale er på plass».

I rammetillatelsen 19. august 2021 er det i saksframlegget gitt pålegg om opparbeidelse «frå kryss ved Eikremsvegen og i heile planens utstrekning».

Partene er ikke enige om hvor langt delstrekning 1 – den kommunale vegen – går. Uttrykket «til og med Allheim» gir ingen eksakt avgrensning, men må tolkes sammen med opplysningen om at vegen er ca. 220 meter lang. Den mest sannsynlige forståelsen er etter lagmannsrettens vurdering at den kommunale vegen går forbi selve forsamlingshuset slik at kjørende kunne ta av inn til forsamlingshuset og til parkeringsplassen. Lagmannsretten finner det lite sannsynlig at den kommunale delen skulle gå over hele parkeringsplassen, siden avstanden da kartmålt vil være ca. 240 meter. At vegen går forbi selve forsamlingshuset stemmer godt med oppgitt avstand på 220 meter, og lagmannsretten legger til grunn at de første 220 meter av Vikevegen ble overtatt som kommunal veg i 1995.



utsnitt: Rød strek, ca 220 meter fra Eikremsvegen, er skillet mellom kommunal og privat veg.

Partene er enige om at pålegget om opparbeidelse av delstrekning 1 var uhjemlet, og lagmannsretten legger det til grunn. Lagmannsretten vil komme tilbake til en samlet gjennomgang av erstatningsspørsmålet senere, siden spørsmålet om eventuelle merkostnader er nært knyttet til pålegget om tilknytningspunkt og dimensjon på vannledning.

2.1.3. Gatelys

Partene er uenige om kommunen hadde hjemmel til å pålegge Boligareal å anlegge nye gatelys på delstrekning 2.

Kravet om gatelys ble først reist av kommunen i e-post 4. oktober 2021. Reguleringsplanen eller rammetillatelsen hadde ingen bestemmelser om dette, men kravet ble reist som et vilkår for å godkjenne teknisk plan. I e-posten prikkpunkt 2 står det at «Vegen skal belystsast med led gatelys med natteduksjon». På dette tidspunktet gjaldt kravet hele Vikevegen, delstrekning 1 og 2, som Boligareal hadde pålegg om å opparbeide på nytt.

I e-post fra kommunen 5. oktober 2022, til advokat Jensen, frafalt kommunen kravet om oppføring av gatelys, og kommunen skriver følgende:

«Når det gjelder gatelys mv., er det fint om du opplyser meg hvor langt arbeidet med dette er kommet. Som omtalt i vår korrespondanse vedr. Harhaugbakken, er vi enige i at gatelys ikke faller inn under lovens ramme. Det er noe eksisterende belysning på Vikevegen per i dag, slik at dette på kort sikt ikke er prekært.

Kommunen er i utgangspunktet åpen for løsninger. Oppføring av gatelys kan også skrinlegges om arbeidet ikke allerede er i gang. Kommunen vil da selv besørge dette på et senere tidspunkt».

Slik lagmannsretten forstår situasjonen var de nye gatelysene på delstrekning 2 allerede bygd på dette tidspunktet, mens det ikke var gjort noe med lysene på delstrekning 1.

Kommunen frafalt altså kravet om gatelys høsten 2022, og lagmannsretten har vurdert om det kan lede til at Boligareal har krav på erstatning for utgiftene de hadde med å bygge gatelys på delstrekning 2. Etter lagmannsrettens vurdering vil dette bero på om kommunen hadde hjemmel til å kreve gatelys, da de satte fram kravet høsten 2021. I så fall har Boligareal innrettet seg etter et lovlig krav fra kommunen, og bygd anlegget i tråd med det som den gang var et lovlig krav fra kommunen. Boligareal kan i så fall ikke ha krav på erstatning fordi kommunen senere trakk kravet. Lagmannsretten nevner også at den enighet om lovforståelsen som kommunen uttrykte på dette tidspunkt ikke er av en slik dispositiv karakter at den gir selvstendig grunnlag for erstatning for urettmessig myndighetsutøvelse.

Etter at kommunen frafalt kravet ble de gamle lysene stående langs delstrekning 1. Boligareal har derfor ikke hatt utgifter med utskiftning av lys langs delstrekning 1, med unntak av at Boligareal mener at lysmasten nærmest Allheim står langs delstrekning 1 (kommunal veg) og derfor skal betales av kommunen. Hovedspørsmålet er om kommunen hadde hjemmel til å pålegge Boligareal å skifte ut de gamle gatelysene med nye LED-lys langs delstrekning 2.

Lagmannsretten vil nevne at kommunen senere endret oppfatning, og i brev til advokat Jensen 17. oktober 2024 opprettholdt kommunen sitt opprinnelige standpunkt om at Boligareal hadde plikt til å etablere veglys.

Boligareal har anført at [§ 18-1 første ledd bokstav a](#) ikke positivt nevner gatelys, og at kommunen derfor mangler lovhjemmel.

Lagmannsretten viser til [NOU 2005: 12](#) Mer effektiv bygningslovgivning II, hvor det under gjeldende rett i underkapittel [21.2.5.2](#) er uttalt følgende:

«Det har tidligere vært ansett som tvilsomt om også vegbelysning kan tas med. I en uttalelse fra 2002 la imidlertid Kommunal- og regionaldepartementet til grunn at også vegbelysning bør kunne inngå i både opparbeiding og refusjon. Dette var en endring i praksis. Bakgrunnen var at endrede samfunnsforhold når det gjelder synet på trafiksikkerhet og forventet vegstandard, gjør det naturlig å anse belysning som en vanlig del av vegen.»

Ordlyden i [§ 18-1 første ledd bokstav a](#) gjelder «Offentlig veg» og det er i andre punktum listet opp hva «veg» nærmere bestemt omfatter. Bestemmelsen sier imidlertid ikke noe om hvilke krav som skal stilles til vegen og hvilken standard den skal ha. Dette må avgjøres ut fra andre ledd om adgangen til å stille «krav til løsninger ... for å sikre rasjonell drift», faglige standarder på området og samfunnsutviklingen.

Som tidligere nevnt om legalitetsprinsippet skal en ved tolkningstilvil legge avgjørende vekt på lovens ordlyd, men en må samtidig ta hensyn til andre rettskildefaktorer. Selv om gatelys ikke fremgår direkte av lovens ordlyd, viser lagmannsretten til uttalelsen i forarbeidene om at samfunnsutviklingen gjør det naturlig å anse belysning som en nødvendig del av vegen i dag.

Boligareal har anført at kommunen ikke har hjemmel til å pålegge gatelys, når det allerede var gatelys på delstrekning 2. Lagmannsretten er enig i at bestemmelsen ikke hjemler en regulær fornyelse eller vedlikehold av eksisterende anlegg. I dette tilfellet var imidlertid den eksisterende belysningen utilstrekkelig. Lagmannsretten viser til bildene fra anleggsarbeidet, inntatt på sidene 716-719 i faktisk utdrag, som viser gatelysanlegget slik det var før utbyggingen. Lysmastene i det gamle anlegget ville etter lagmannsrettens vurdering neppe fått en rasjonell plassering etter at feltet var bygget ut. De tre lyspunktene ble erstattet av sju nye LED-lys. At det fra før fantes lyspunkt kunne derfor i dette tilfellet ikke hindre kommunen i å stille krav om at standarden på den nye vegen skal oppfylle dagens krav til offentlig veg, og at dette også må omfatte kravet til belysning.

Et vilkår for at kommunen kan pålegge private utbyggere plikt til å bygge gatelys langs en ny veg, er at dette også vil være kravet ved kommunens egne utbygginger. I [NOU 2005: 12 kapittel 21.2.4](#) står følgende til dagjeldende [plan- og bygningslov § 67](#):

«Slike kommunale regler om utforming kan for øvrig ikke forskjellsbehandle mellom veger som opparbeides etter [§ 67](#) og de som opparbeides av kommunen selv.»

Den kommunale vegnormen for Sula kommune er i hovedsak Statens vegvesens håndbok N100 med lokale vedlegg. I vedlegget A1 Atkomstveger i boligområder, fartsgrense 30 km/t er det stilt krav om at vegen skal belyses med LED. Lagmannsretten konstaterer at veger som kommunen selv opparbeider, også skal ha gatelys.

Lagmannsretten viser til at Boligareal hadde plikt til å opparbeide ny veg med standard BK 10 på hele delstrekning 2. Dagens vegstandard på slike boligveger krever god belysning. Lys er en naturlig del av

veganlegget, og dagens brukere forventer veglys på en slik strekning. Hensynet til trivsel, tilgjengelighet og trafiksikkerhet tilsier at veger i slike boligområder skal anlegges med belysning.

Selv om ikke lovens ordlyd eksplisitt nevner belysning, er det lagmannsrettens vurdering at veglys kan inngå i opparbeidelsesplikten som en nødvendig del av vegen.

Lagmannsretten kan ikke se at pålegget om gatelys er utslag av usaklig forskjellsbehandling. Boligareal har vist til utbyggingen på Eikrem, i samme område som Vikevegen, hvor utbyggeren ikke er møtt med de samme krav som Boligareal fikk ved sin utbygging i Vikevegen. Lagmannsretten kan ikke se at forholdene er sammenlignbare. Utbyggingen på Eikrem skjer på begge sider av en eksisterende offentlig veg med tilhørende infrastruktur. Forholdene er i utgangspunktet så forskjellige at det er vanskelig å sammenligne, og det er ikke grunnlag for å konstatere at det foreligger usaklig forskjellsbehandling.

Boligareal har anført at ett av de sju nye lyspunktene står langs delstrekning 1, som altså var kommunal veg før utbyggingen. Lagmannsretten kan ikke med sikkerhet si om den aktuelle lysmasten står på delstrekning 1 eller 2, men konstaterer at den uansett har så stor betydning for belysningen av delstrekning 2, at det ikke er grunnlag for å konstatere at kommunen er erstatningspliktig.

Lagmannsretten er kommet til at kommunens krav om gatelys på delstrekning 2 var et lovlig vilkår.

2.1.4. Avkjørsel

Reguleringsbestemmelsen § 3.1 første ledd fastsetter at det skal foreligge en situasjonsplan før kommunen kan behandle søknad om byggetillatelse. Det følger av bestemmelsen at situasjonsplanen skal vise «adkomst, evt. tomtedeling, evt. forstøtningsmur, garasjeplassering, parkering på terreng med mer.»

Som nevnt innledningsvis ble byggetillatelse for T3 omsøkt og behandlet i en totrinns-prosess hvor det først ble gitt rammetillatelse og senere igangsetteingstillatelse, mens det for T4 og de resterende tomtene ble omsøkt og behandlet i en ett-trinns prosess.

Vårdal arkitekter utarbeidet på vegne av Boligareal situasjonsplan for tomtene T3 og T4, datert 14. april 2021. Situasjonsplanen for T3 er vist nedenfor. Deler av situasjonsplanen for T4 vises til høyre i utsnittet. Begge tomtene er vist med felles avkjøring via snuhammer mellom tomtene.



Boligareal fikk 19. august 2021 rammetillatelse til utbygging av tre tomannsboliger på tomt T3. I følge reguleringsbestemmelsen var situasjonsplanen et nødvendig grunnlag for behandlingen av rammetillatelsen. I rammetillatelsen er det uttalt at «Det tillates kun ein avkjørsel per eigedom, og ein bør prøve å samle flest mogleg til felles løysing.»

I e-post fra kommunen 4. oktober 2021 opplyste kommunen at det ikke skal være avkjørsel i snuhammer «grunna vintervedlikehald av vegen». Igangsettingstillatelse for T3 ble gitt samme dag. Senere på høsten opprettholdt kommunen kravet om endret avkjøringsløsning og opplyste blant annet i e-post 4. november 2021 at adkomstløsningen må endres for at det skal bli gitt igangsettingstillatelse. Lagmannsretten går ut fra at dette gjelder igangsettingstillatelse for T4. Tomten fikk igangsettingstillatelse først etter at avkjøringsløsningen ble omprosjektert og avkjørselen lagt ved siden av snuhammer.

Etter lagmannsrettens vurdering er rammetillatelsen som ble gitt for T3 sentral i dette spørsmålet. Rammetillatelsen baserte seg på en situasjonsplan som forutsatte en utnyttelse av tomten med avkjørsel i forlengelsen av snuhammer. Rammetillatelsen skal fastsette de ytre rammene for utnyttelsen av det regulerte arealet. Løsningen som ligger til grunn for rammetillatelsen, er i tråd med reguleringsplanens bestemmelse. Lagmannsretten mener rammetillatelsen for T3 hindrer at kommunen i forbindelse med behandlingen av «teknisk plan», eller igangsettingstillatelse av tilgrensende tomt, kan endre en så vesentlig rammebetingelse som avkjøringsløsningen.

Kommunen skulle ha tillatt avkjøring til T3 slik den var vist i situasjonsplanen da det ble gitt rammetillatelse, i enden av snuhammer. Det ville også ledet til at T4 skulle kunne benytte samme avkjøring, siden målsettingen er felles avkjøring for flere eiendommer.

Lagmannsretten kan heller ikke se at reelle hensyn taler for en annen løsning. Det er vanskelig å forstå kommunens begrunnelse om at avkjøringsløsningen i enden av snuhammer ville skape problemer for vintervedlikeholdet. Slik løsningen til slutt ble, står det nå en bygning med plass til søppeldunker (renovasjonssone) der avkjøringen var planlagt, og snuhammeren har fått tilnærmet dobbel bredde.

Lagmannsretten er derfor kommet til at kommunen ikke hadde hjemmel for å pålegge Boligareal å omprosjekttere og anlegge den nye avkjøringsløsningen ved siden av snuhammer. For å endre et så avgjørende element i reguleringsplanen og rammetillatelsen som avkjøringsløsningen er, måtte det i så fall gjennomføres helt andre prosesser enn ved en e-post til utbygger.

2.1.5 Renovasjonssone

Løsningen med renovasjonssone er nært knyttet til valget av avkjøringsløsning. Siden utbygger var pålagt å flytte avkjøringen fra enden av snuhammer, var dette arealet egnet til å anlegge renovasjonssone. Boligareal ble derfor enig med renovasjonsselskapet om å bruke den frigjorte enden av snuhammer til et fellesanlegg for renovasjon for de seks tomannsboligene på tomtene T3 og T4.

Reguleringsplanen har ingen bestemmelser om at det skal stilles krav til felles renovasjonsløsning. Planbeskrivelsen punkt 6.8 lyder slik:

«Området er vist med offentlig veg – da ihht. kommunal standard som igjen tilsier at vi overholder krav i forhold til renovasjon. Ser for oss søppeldunker til hvert enkelt hus i området, som settes frem til kommunal vei ved tømning.

Tas videre i forbindelse med avtale om utbyggingsavtale. Det kan inngås særskilt avtale mellom renovasjonsselskap og grunneiere som er tilknyttet private veger, om hvordan søppelhåndteringen løses.»

Planbeskrivelsen er vag på dette punktet ved at den bruker uttrykket «ser for oss søppeldunker til hvert enkelt hus». Rammetillatelsen sier heller ikke noe om hvordan renovasjonsløsningen skal være, men situasjonsplanen som ligger til grunn for rammetillatelsen viser ikke plass til felles renovasjonssone. Situasjonsplanen var trolig basert på den løsningen som er antydnet i planforutsetningen til reguleringsplanen, at hvert hus oppbevarer sine beholdere og setter de ut ved kommunal veg ved tømning.

Dagens renovasjonsordning er mer omfattende enn det den var da reguleringsplanen ble vedtatt. Sortering av avfallet i mange fraksjoner har ført til et tilsvarende behov for økt plass til oppstilling av beholdere. Behovet for en fellesløsning er derfor et naturlig resultat av utviklingen.

Kommunen har godkjent den ordningen som Boligareal og renovasjonsselskapet ble enige om. Etter lagmannsrettens vurdering er det først og fremst avkjøringsløsningen som påfører Boligareal ekstra kostnader. En fellesløsning for renovasjon burde de uansett være forberedt på, blant annet ut fra den nokså vage beskrivelsen i planforutsetningen. Lagmannsretten kan derfor ikke se at måten kommunen godkjente ordningen med renovasjonssonen kan få selvstendig betydning i erstatningsspørsmålet.

2.2. Vannledning – dimensjon, påkoblingspunkt og trasé

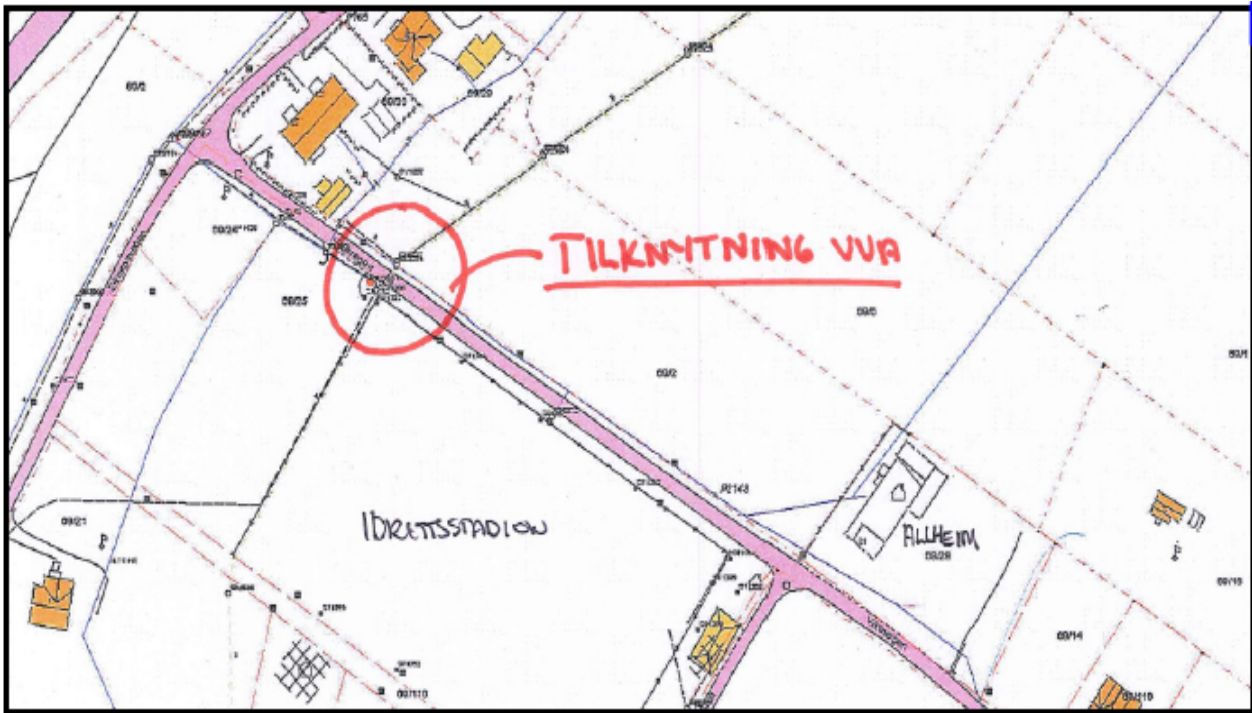
[Plan og bygningsloven § 18-1 første ledd bokstav c](#) lyder slik:

«Hovedvannledning skal føre til og langs eller over tomta. Det kan ikke kreves lagt rør av større diameter enn 150 mm. Kommunen kan godta vannforsyning fra annen vannledning.»

I planbeskrivelsen til reguleringsplanen, sist revidert 21. november 2013, var det anvist et påkoblingspunkt for vannledningen til en kum i nordlige hjørne av idrettsplassen. Teksten i planbeskrivelsen punkt 6.7 er slik:

«Før utbygging i området skal tekniske løsninger på plass. Teknisk plan vil redegjøre for hvordan infrastruktur og tekniske anlegg skal utformes. Tilknytningspunktet ligger ca. 60m fra krysset mellom Eikremsvegen og Vikevegen, ...»

Tilknytningspunktet er konkret angitt i planbeskrivelsen. Selv om det kun er selve reguleringsplanen med planbestemmelser som er juridisk bindende, vil planbeskrivelsen være viktig for å tolke hva planen bestemmer. I planbeskrivelsen er tilknytningspunktet slik illustrert:



Utsnitt som viser påkoblingspunkt for VVA

Det aktuelle tilkoblingspunktet ved hjørnet av idrettsplassen hadde 110 mm vannledning. Kommunen varslet utbygger i e-post 11. august 2021 om at tilkoblingspunktet for vannledningen muligens måtte flyttes opp til Eikremsvegen.

Rammetillatelsen ble gitt 19. august 2021, og i tillatelsen er det angitt at «Eksakt tilkoplingspunkt til kommunalt ledningsnett skal avklarast med Sula kommune si kommunaltekniske avdeling før fysisk tilkopling blir gjort».

Tilkoblingspunktet ble bestemt til krysset mellom Eikremsvegen og Vikevegen ved godkjenningen av teknisk plan. Dette medførte at Boligareal måtte forlenge vannledningen ca. 60 meter i forhold til tilkoblingspunktet vist i planbeskrivelsen. Endringen var begrunnet i at tilkoblingspunktet som først var angitt ikke ga nok slokkevann.

Det har i saken vært reist en viss tvil om kommunen kan pålegge utbygger å føre fram slokkevann til utbyggingsområdet. [Forskrift om brannforebygging, FOR-2015-12-17-1710, § 21 første](#) og [andre ledd](#) lyder slik:

«Kommunen skal sørge for at den kommunale vannforsyningen fram til tomtegrenser i tettbygde strøk er tilstrekkelig til å dekke brannvesenets behov for slokkevann.

I boligstrøk og lignende der spredningsfaren er liten, er det tilstrekkelig at kommunens brannvesen disponerer passende tankbil.»

I tolkningsuttalelse fra Justis og beredskapsdepartementet, [TUDEP-2019-4860-3](#), gis det uttrykk for at spørsmål om slokkevann bør avklares i reguleringsplanen, og videre at:

«Bestemmelsen i [byggteknisk forskrift](#) skal sikre at hensynet til brann- og redningsvesenets innsats blir ivaretatt i byggesaken. Krav til slokkevann kommer ofte opp i enkeltsaker fordi kommunen har unnlatt å følge opp dette i reguleringsplanen. Dette innebærer dermed at kostnadene til å oppfylle krav til slokkevann faller på enkeltutbyggere og oppleves som uforholdsmessig belastende.»

I [Prop. 125 L \(2021–2022\) kapittel 4.3.4.2](#) blir behovet for utvidelse av lovens minstekrav til dimensjon på vannledning drøftet, hvor utgangspunktet er «fortetting og auka brannkrav».

Etter lagmannsrettens vurdering har kommunen hjemmel for å pålegge utbygger å føre fram tilstrekkelig vann, herunder slokkevann. Lagmannsretten legger til grunn at kommunen er gitt et handlingsrom for selv å vurdere hvordan slokkevannforsyningen best kan løses.

Utbygger har gjort gjeldende at kommunen ikke hadde anledning til å stille krav om 180 mm vannledning. Lagmannsretten bemerker at kravet var i tråd med kommunens VA-norm, hvor minstedimensjonen til offentlig ledning ved krav til slokkevann er fastsatt til «normalt 150 mm». I den lokale bestemmelsen tilknyttet dimensjonskravet fremgår det at «Minste innvendige dimensjon for kommunal hovedledning er 150 mm.»

Lagmannsretten er kommet til at dimensjonsangivelsen i [§ 18-1 første ledd bokstav c](#), om at det ikke kan kreves lagt rør med større diameter enn 150 mm, gjelder innvendig mål. Dette følger av en alminnelig forståelse av at det er innvendig mål som bestemmer kapasiteten, og at det er kapasiteten loven har ment å regulere. Kravet fra kommunen om 180 mm PE tilsvarer en innvendig dimensjon på 147,2 mm. Kravet fra kommunen var derfor innenfor lovens maksimalkrav.

Boligareal har vist til at kommunens VA-norm ikke er et gyldig hjemmelsgrunnlag så lenge den ikke er forankret som en rekkefølgebestemmelse eller i kommuneplanen. Som tidligere nevnt har VA-normen flere funksjoner. Blant annet stiller kommunen gjennom normen samme krav til private utbyggere som til kommunale utbygginger, og avklarer gjennom VA-normen hvilke krav utbyggeren må oppfylle for at kommunen senere skal overta eiendomsretten til og driftsansvaret for anleggene.

I dette tilfellet er VA-normen vedtatt i kommunestyret, men ikke hjemlet i planbestemmelser. Lagmannsretten kan likevel ikke se at et krav om utførelse i henhold til VA-normen blir uhjemlet, så lenge dette ikke går ut over det kommunen kan kreve etter [§ 18-1](#).

Vitnet Tom-Henning Larsen, som Boligareal førte som sakkyndig vitne, har beregnet at kapasiteten på vannledningen på 110 mm, som gikk til tilkoblingspunktet angitt i planbeskrivelsen, ville gitt nok slokkevann til boligområdet. Kommunen har ikke foretatt slike beregninger, kun pålagt utskifting slik at kravene i VA-normen oppfylles. Etter lagmannsrettens vurdering kan det ikke kreves at kommunen for hvert enkelt tilfelle foretar beregninger av hva som er tilstrekkelig slokkevann. Kommunen må kunne basere seg på sine generelle normer, og har beregnet at vannledningen med den pålagte dimensjonen gir tilstrekkelig utskifting slik at drikkevannskvaliteten blir god.

[Paragraf 18-1](#) setter absolutte rammer for hva som kan kreves opparbeidet. Denne plikten kan ikke utvides ved en slik kommunal norm. Det er heller ikke gjort i dette tilfellet ved at dimensjonen er under lovens maksimalkrav.

Ett spørsmål som gjenstår er om kommunen kunne kreve et annet tilknytningspunkt enn det som var forutsatt i reguleringsplanen. Selv om kommunen tok forbehold om tilkoblingspunkt ved rammetillatelsen, var forutsetningen for reguleringsplanen et annet tilknytningspunkt enn det Boligareal ble pålagt å bruke, slik det fremgår ovenfor.

Lagmannsretten er kommet til at uttalelsene i reguleringssaken må være førende, og at utbyggeren må kunne bygge på de forutsetninger som følger av reguleringsplanen med planforutsetninger. Ett av formålene med [plan- og bygningsloven](#) er som nevnt å skape forutsigbarhet. Det kan synes lite logisk at lagmannsretten på den ene siden kommer til at pålegget om hovedvannledning på 180 mm PE er lovlig, men at tilknytningen skal skje til en eksisterende 110 mm ledning. Lagmannsrettens vurdering er imidlertid at kommunen selv kunne ha økt kapasiteten på den kommunale ledningen til kum i nordvestre hjørne av idrettsanlegget, om de mente kapasiteten i eksisterende 110 mm ledning var for liten.

Lagmannsretten mener at kommunen ikke hadde hjemmel til å pålegge tilknytning i Eikremsvegen når tilknytningspunktet var så konkret angitt i forutsetningene til reguleringsplanen.

I dialogen mellom kommunen og Boligareal om godkjenning av tekniske anlegg, stilte kommunen i e-post 4. oktober 2021 krav om plassering av hovedvannledningen «i asfaltert areal». Kommunens VA-norm sier følgende om dette under pkt. 4.4 Trasévalg:

«Hovedleidningar skal fortrinnsvis liggja i veg eller i gang/sykkelveg. Anlegget skal der det er mogleg liggja på offentlig grunn. Dersom hovedleidningar blir liggjande på privat grunn, skal det etablerast avtale for anleggsperioden. Det skal føreliggja tinglyst erklæring om vedlikehald, fornyingar, framtidig tilkomst, osb.»

På tidspunktet kommunen påla Boligareal å legge hovedvannledning i «asfaltert areal», var det allerede pålagt utbyggeren at hele Vikevegen skulle oppgraderes. Hele vegen skulle derfor brytes opp, forsterkes og reasfalteres. Med et slikt utgangspunkt er kravet om å legge hovedvannledning i asfaltert areal både forståelig og forholdsmessig.

Lagmannsrettens oppgave er imidlertid å se hva som skulle vært situasjonen om Boligareal ikke feilaktig ble pålagt å opparbeide delstrekning 1. I en slik hypotetisk vurdering er lagmannsretten kommet til at det er mest sannsynlig at kommunen ville tillatt at hovedvannledningen ble lagt i sidearealet til vegen, på sørvestre side slik at den kommunale vegen ikke måtte brytes opp og reasfalteres. Dette er i tråd med det som ble forutsatt i planbeskrivelsen til reguleringsplanen, hvor det i pkt. 6.7 er uttalt at «VA-anlegget skal fortrinnsvis legges langs eks. veg i en lengde av ca. 400 meter fra tilknytningspunkt og inn til innerste bolig.». Tilsvarende er strømledningen med tilhørende kabler hovedsakelig lagt i sidearealet til vegen på nordøstre side av vegen.

Helt mot nord i Vikevegen, ved krysset mot Eikremsvegen, er det trangt og vanskelig å bruke sidearealet til vegen. Her ble strømledningen lagt i vegbanen. Lagmannsretten er kommet til at på denne strekningen skulle ikke Boligareal blitt pålagt å legge ny vannledning, så selve vannledningen vil ikke utløse behov for reasfaltering. Siden strømledningen uansett ble lagt her legger lagmannsretten til grunn at denne strekningen på ca. 40 meter, uansett måtte brytes opp og reasfalteres.

2.4. Krav om garanti

Kommunen stilte opprinnelig krav om utbyggingsavtale og gyldig bankgaranti på 10 % av utbyggingskostnaden. Kravet var knyttet til opparbeidelse av tekniske anlegg, og bankgarantien ble senere fastsatt til 600 000 kroner.

I tillegg krevde kommunen garanti, som vilkår for dispensasjon fra kravet om BK8 på delstrekning 1, på 1 625 000 kroner.

Kommunens krav om garantien på 600 000 kroner var stilt som et vilkår for å kunne behandle utbyggingsavtalen i formannskapet. Dette fremgår blant annet av kommunens e-post 13. mai 2022 til Boligareal. Utbygger stilte deretter bankgaranti fra 3. juni 2022. Som det tidligere er gjort rede for, meddelte kommunen høsten 2022 at den likevel ikke ønsket å inngå utbyggingsavtale.

Hvilken hjemmel kommunen har, uten utbyggingsavtale, for å kreve garanti på 10 % av utbyggingskostnaden, har ikke kommunen opplyst.

Lagmannsretten er kommet til at uten avtale kunne ikke kommunen kreve garanti på 600 000 kroner av Boligareal. Kommunen valgte å gå videre uten utbyggingsavtale, og mente [§ 18-1](#) ga tilstrekkelig avklaring. Lagmannsretten kan ikke se at kommunen da hadde hjemmel til å kreve garanti.

Garantien hadde ingen utløpsdato, og først 24. november 2025 meddelte kommunen at garantien kunne slettes. Boligareal hadde da betalt provisjon av garantibeløpet på 600 000 kroner fra og med juni 2022.

Kravet om garanti på 1 625 000 kroner ble stilt av kommunen som vilkår for å gi dispensasjon fra aksellastrestriksjonene på delstrekning 1. Lagmannsretten legger til grunn at delstrekning 1 var kommunal, og at kommunen som vegeier må ha rett til å sikre seg mot fremtidig skade ved å stille et slikt garantikrav. Lagmannsretten legger til grunn at vilkåret om garanti for å gi dispensasjon er hjemlet i kommunens eierrådighet, det vil si kommunens rolle som vegeier.

Boligareal har anført at kommunens krav om garanti for bruk av Vikevegen med tyngre kjøretøy enn BK8 som vegen er godkjent for, er usaklig forskjellsbehandling. Lagmannsretten kan ikke se at dette er et utslag av usaklig forskjellsbehandling. De eneste eksemplene som finnes, der kommunen har gitt dispensasjoner fra

aksellastretriksjoner, gjelder enkeltstående transporter med mobilkran. Lagmannsretten kan ikke se at dette er sammenlignbare situasjoner. Det er få aktører som transporterer mobilkraner, og ikke vanskelig å vite hvem ansvaret for eventuelle skader skal rettes mot. I Vikevegen var behovet en generell dispensasjon som skulle gjelde en rekke ulike transporter, og det er derfor ikke usaklig forskjellsbehandling når det reises krav om økonomisk garanti.

Lagmannsretten er kommet til at garantikravet på 600 000 kroner manglet hjemmel. Boligareal har derfor krav på erstatning for sine utgifter til dette garantiansvaret. Kravet om garanti som ble gitt som vilkår for å gi dispensasjon til bruk av tyngre aksellast enn BK8, var en garanti kommunen hadde rett til å stille.

2.4. Erstatningskrav – tap som følger av ulovhjemlede krav fra kommunen

Oppsummert har lagmannsretten kommet til at kommunen stilte krav til utbygger som gikk ut over det kommunen hadde hjemmel til:

- a. Pålegget om opparbeidelse av delstrekning 1, fra Eikremsvegen til Allheim.
- b. Pålegget om å benytte tilkoblingspunkt for vannledning i Eikremsvegen, og at ledningen skal legges i asfaltert areal.
- c. Pålegget om å endre avkjøringsløsning i snuhammer.
- d. Garantikrav for 10 % av utbyggingskostnaden for tekniske anlegg.

Ansvarsgrunnlaget er [skadeerstatningsloven § 2-1](#), hvor kommunen som arbeidsgiver har ansvar for skade som følger av handlinger den enkelte ansatte har gjort. I dette tilfellet er det ikke nødvendigvis enkelthandlinger utført av enkelte ansatte som danner ansvarsgrunnlaget, men heller den samlede virkning av handlingene fra ulike ansatte i kommunen. Det følger av [§ 2-1 første ledd første setning](#) at slike kumulative feil i virksomheten medfører ansvarsgrunnlag for arbeidsgiver. Aktsomhetsnormen ved offentlig myndighetsutøvelse er streng, og kommunen har ikke hatt innvendinger til at de er erstatningsansvarlige dersom de har begått feil.

For at kommunen skal være erstatningspliktig, må det foreligge en årsakssammenheng mellom det ansvarsbetingende forholdet og tapet Boligareal er påført.

Årsakskravet er oppfylt dersom Boligareal er påført utgifter selskapet ikke ville hatt om kommunens handlinger eller pålegg tenkes borte. Det må altså foreligge et økonomisk tap for Boligareal. Prinsippet må være å gå ut fra hva kostnaden ville vært om den uhjemlede delen av kravet bortfaller. Lagmannsretten må derfor legge til grunn at tiltaket ville blitt utført på en alternativ måte, og så skjønnsmessig fastsette merkostnaden Boligareal er påført for de ulike kravene.

De erstatningsbetingende handlingene nevnt i punkt a) og b) ovenfor, om delstrekning 1 og påkoblingspunkt og trase for hovedvannledning, behandles samlet fordi de henger sammen.

Under gjennomgangen av trasé for hovedvannledning, kom lagmannsretten til at det er sannsynlig at uten pålegget om å opparbeide delstrekning 1 på nytt, ville utbygger fått tillatelse til å legge hovedvannledningen i sidearealet. Boligareal ville da spart utgiftene med å rive opp asfaltlaget med tilhørende graving og gjenoppbygging av vegarealet, forsterking av kjørebanen og reasfaltering. Kommunen kan derfor ikke høres med at det uhjemlede pålegget om å opparbeide delstrekning 1 ikke medførte tilleggskostnader for Boligareal. Boligareal skal ha erstattet kostnaden med å opparbeide delstrekning 1.

Boligareal har beregnet at merkostnaden til opparbeidelse av veg og VA-grøft på delstrekning 1 er 1 141 355 kroner. Beregningen er basert på slutfaktura fra entreprenøren ACO-anlegg, og er ekstrakostnad med veg og VA-grøft inklusiv merverdiavgift, når kostnaden til gatelys holdes utenfor.

Lagmannsretten er kommet til at Boligareal skal ha erstattet utgiftene de hadde med å forsterke og reasfaltere delstrekning 1. Eventuelle kostnader til VA-anlegg behandles for seg selv senere.

I oppstillingen over kostnader fra ACO-anlegg er kostnadene med å forsterke og reasfaltere delstrekning 1 vist i vedlegg til slutfaktura 30. september 2023 (faktisk utdrag side 1557). Her er kostnadene vist i post 5

«Asfaltering Vikevegen kommunal del»:

05.1 Oppretting Vikevegen etter graving	45 825 kroner
---	---------------

05.2 Bærelag Ap 16-60 mm	180 375 kroner
--------------------------	----------------

05.3 Slitelag Agb 11-50 mm167 854 kronerSum394 054 kroner

Boligareal har ikke fradragsrett for merverdiavgift, som derfor kommer i tillegg.

Lagmannsretten legger til grunn at 492 568 kroner inklusiv merverdiavgift er merkostnaden som Boligareal er påført ved å måtte fornye delstrekning 1.

Lagmannsretten har tidligere nevnt at første del av Vikevegen, fra avkjøringen mot Eikremsvegen, uansett måtte reasfalteres på grunn av at hovedstrømledning her måtte legges i kjørebanelen. Lagmannsretten korrigerer ikke for dette, siden dette uansett utgjør en liten del av det totale anlegget.

Lagmannsretten er kommet til at Boligareal ble pålagt å legge hovedvannledning 60 meter lenger enn det de var forpliktet til. Lagmannsretten tar utgangspunkt i at oppstillingen vedlagt slutfakturaen fra ACO-anlegg, post 02.1 viser at 206,50 meter VA-grøft med vannledning PE 180 har en kostnad på 345 280 kroner. Dette tilsvarer en pris pr. meter på 1672 kroner. Prisen for 60 meter VA-grøft blir da inklusiv merverdiavgift 125 400 kroner. I tillegg kommer en VA-kum, post 02.2 i slutfakturaen, nedsatt i kommunal del «VK1 tilknytning til eksisterende» som koster 60 398 kroner eksklusiv merverdiavgift. Samlet erstatning for endret tilknytningspunkt blir 200 898 kroner, inklusiv merverdiavgift.

Utgifter til selve vannledningsgrøfta fra korrekt påkoblingspunkt og til boligområdet ville påløpt uavhengig av om grøften ble anlagt i kjørebanelen eller i sidearealet. Fra det korrekte påkoblingspunktet mener lagmannsretten kommunen lovlig kunne pålegge Boligareal å legge ledning med 180 mm PE fram til utbyggingsområdet. Det kan være noe merarbeid ved å legge ledningen i vegbanen, og at materiellet som skal ligge i kjørebanelen kan ha en noe høyere kostnad. Lagmannsretten kan likevel ikke se at det er merkostnader av et slikt omfang at det skal fastsettes en erstatning.

Boligareal skal ha erstattet merutgifter med at de ble pålagt å endre avkjøringsløsningen i snuhammer, jf. punkt c) ovenfor. Merkostnaden som følger av pålegget om å endre avkjøringsløsning er av Boligareal beregnet til 208 587 kroner inklusiv merverdiavgift. I beløpet inngår kostnader med omprosjektering, utført av Vårdal arkitekter og HA-plan, og merkostnaden til entreprenør ved å anlegge 45 m² ekstra vegareal à 3690 kroner pr. m². Merkostnaden på 208 587 skal erstattes av kommunen.

Boligareal skal videre ha erstattet utgifter de har hatt til bankgaranti, jf. punkt d) ovenfor. Lagmannsretten har fått framlagt notaer og årsoppgaver fra Sundal sparebank for garantien på 600 000 kroner. For 2022 betalte Boligareal 8630 kroner, for 2023 og 2024 kostet garantien 15000 kroner for hvert år og for 2025 legger lagmannsretten til grunn at garantien kostet 13750 kroner (11/12-deler av helårskostnaden i 2025). Totalt kostet garantiansvaret 52 380 kroner, som lagmannsretten mener Boligareal har krav på å få tilbakebetalt fra kommunen.

Boligareal har også krevd erstattet utgifter til juridisk bistand knyttet til blant annet arbeidet med utbyggingsavtale. Lagmannsretten kan ikke se at det er grunnlag for å gjøre kommunen ansvarlig for juridisk bistand i en forhandlingsprosess mellom partene.

Samlet er lagmannsretten kommet til at kommunen skal betale slik erstatning til Boligareal:

Merkostnaden med delstrekning 1:	492 568 kroner
Merkostnad med påkoblingspunkt i Eikremsvegen	200 898 kroner
Merkostnad med endret avkjøringsløsning T3 og T4	208 587 kroner
<u>Merkostnad med garantikrav på 600 000 kroner</u>	<u>52 380 kroner</u>

Samlet merkostnad som skal erstattes:

954 433 kroner

Kommunen skal etter dette betale erstatning til Boligareal på 954 433 kroner, før lagmannsretten vurderer om det kan være andre forhold som kan utgjøre et ansvarsgrunnlag for kommunen.

Boligareal har krevd forsinkelsesrente på erstatningssummen,. Etter [forsinkelsesrenteloven § 2 første ledd andre punktum](#) løper renten «fra 30 dager etter at fordringshaveren har sendt skyldneren skriftlig påkrav». I [Ot.prp. nr. 55 \(1975–1976\) side 24](#) er det konkludert med at regelen om forsinkelsesrente gjelder også for saker som står for domstolene, og hvor debitor har gode grunner for å prosedere saken. Stevningen ble tatt ut 22. november 2024 og forsinkelsesrente skal beregnes fra 22. desember 2024.

3 Om kommunens plikt til å overta tekniske anlegg

3.1. Innledning

Et av hovedspørsmålene som har stått uløst mellom Boligareal og kommunen er om kommunens plikt til å overta de tekniske anleggene er inntrådt.

Reguleringsplanen forutsetter at Vikevegen gjennom hele byggeområdet skal være kommunal veg. Reguleringsbestemmelsen § 4.1 andre avsnitt lyder slik:

«Veg1 (o_V1) skal være offentlig veg. Kjørebanebredde er satt til 4m, inkl. skuldre. Total vegbredde, inkl. grøft, blir reguleringsbredden 6m. Byggegrense er satt 7m fra senterlinje.»

Under tingrettens behandling ble det klarlagt at det kun er delstrekning 2, som kan overtas av kommunen. Delstrekning 1 har som nevnt vært kommunal veg siden 1995.

Boligareal har i tillegg til veg opparbeidet VA-anlegg, inklusiv overvannsledning, som etter deres mening er klar for kommunal overtakelse.

[Plan og bygningsloven § 18-1 femte ledd](#) lyder slik:

«Veger, hovedavløpsledninger, hovedvannledninger og overvannsanlegg som er lagt av en grunneier eller fester etter denne paragrafen, tilfaller kommunen uten vederlag fra det tidspunktet anlegget er ferdig og godkjent. Anlegget skal deretter holdes ved like av kommunen. Det skal holdes overtakelsesforretning. Kommunen plikter likevel ikke å overta en veg som ikke er opparbeidet i full bredde etter første ledd bokstav a.»

I sivilombudsmannens uttalelse [SOM-2012-2705](#), gjøres det rede for bakgrunnen for ordningen med at kommunen skal overta ansvaret, og det er uttalt følgende:

«Motivene viser at kommunens plikt til å overta anlegg ikke alene «må forstås å være pålagt for å unngå at utbygger skal måtte ta kostnaden med drift av anleggene», slik kommunen synes å mene. Lovgiver synes å ha ment at veien, og senere også VA-anlegget, skal være i offentlig eie, ikke først og fremst – og i alle tilfeller ikke alene – av hensyn til den som anlegger veien og VA-anlegget. Også hensynet til brukerne, og hensynet til en mest mulig hensiktsmessig ordning, synes å ha vært motiverende for lovgivers valg om at veier og VA-anlegg som er bygget i regulerte områder skal vedlikeholdes og eies av kommunen.»

Poenget i sivilombudsmannens uttalelse er at kommunen plikter å overta anlegget så snart det er «ferdig og godkjent», og at kommunen må sikre at overtakelsen skjer på det tidspunkt loven foreskriver.

Kommunen ga ferdigattest for de tekniske anleggene 29. juni 2023. Ferdigattest etter [plan- og bygningsloven § 21-10](#) markerer den formelle avslutningen av byggesaken. Ferdigattesten viser at tiltaket er opparbeidet slik det ble godkjent i byggesaken. Ferdigattest bygger i stor grad på den dokumentasjon som gis av den eller de foretakene som har ansvarsrett.

Uttrykket «ferdig og godkjent» i [plan og bygningsloven § 18-1 femte ledd](#), innebærer imidlertid noe mer enn at det er gitt ferdigattest. Dette kommer til uttrykk i lovens ordlyd ved at det skal holdes overtakelsesforretning, noe som innebærer at anleggsseieren og kommunen i fellesskap skal gå over anlegget for å se over og avdekke

eventuelle mangler. Slike mangler må anleggseieren rette opp før kommunen kan være pliktig å overta anlegget. I dette tilfellet har det ikke blitt avholdt noen overtakelsesforretning.

Partene befarte anlegget sammen første gang under tingrettens befaring 15. mai 2025, og Boligareal har i tiden etterpå rettet flere av de mangler som kommunen påpekte under befaringen.

At det er gitt ferdigattest er etter lagmannsrettens vurdering ikke nok for å oppfylle vilkåret om at anlegget er «ferdig og godkjent», som utløser kommunens plikt til å ta over anlegget.

3.2 Overtakelse av veg

Kjernen i problemet med å få til kommunal overtakelse av Vikevegen, er at kommunen krever at hjemmel til veggrunnen må overskjøtes til kommunen. Det betyr at Boligareal først må erverve veggrunnen fra de eiendommer vegen går over, for så å skjøte veggrunnen videre til kommunen før overtakelsen kan skje.

Boligareal tok tidlig i utbyggingsprosessen kontakt med kommunen og fikk i e-post 11. august 2021 beskjed fra kommunen om at de burde få med i erklæringen for veg at de også kunne legge vannledning i den samme traseen. På dette tidspunktet ga ikke kommunen uttrykk for at grunnen måtte erverves. Samme dag signerte eierne av veggrunnen, Borgny Molvær for gnr. 69, bnr. 2 og Hallvard Lied for gnr. 69, bnr. 3, på følgende erklæring:

«Det erklæres herved at gnr. 69, bnr. 83 i Sula kommune har rettigheter til vei, vann, avløp over Vikevegen, 6036 Mauseidvåg i Sula kommune med gnr. 0 bnr. 0.»

Erklæringen ble lagt til grunn og dannet tilstrekkelig dokumentasjon for at Boligareal fikk ramme- og igangsettingstillatelsen. Kommunen må med andre ord ha lagt til grunn at lovens krav om at byggetomt må være sikret vegadkomst, ble ansett oppfylt ved erklæringen, jf. [plan og bygningsloven § 27-4 første ledd](#).

Kommunen hadde tidligere matrikkelført veggrunnen som en 0/0-eiendom. Det innebærer at matrikkelfører mest trolig har manglet opplysninger om eierforholdene, og at arealet derfor er teknisk registrert på denne måten. Etter hvert ble det klart at eierne av gnr. 69, bnr. 2 og 3, Borgny Molvær og Hallvard Lied, var enige om at de var eiere av veggrunnen. Lagmannsretten ser derfor bort fra registreringen i matrikkelen som 0/0-eiendom, og legger til grunn at det korrekte vil være å fradele veggrunnen fra bnr. 2 og 3. Lagmannsretten er enig med kommunen i at i et slikt tilfelle kan ikke kommunen egenerklære eiendomsrett til grunnen etter reglene i [matrikkellova](#).

Det fremgår av e-post fra Boligareal 13. desember 2021 at kommunen i utkastet til utbyggingsavtale punkt 4.4 da hadde reist krav om at offentlig veggrunn skulle skjøtes over til kommunen fri for heftelser. Boligareal aksepterer i e-posten å skjøte over den del av grunnen de selv eier, men gjorde det klart at de ikke kan skjøte over grunn som tilhører Borgny Molvær og Hallvard Lied.

I e-post til Boligareal 1. februar 2022 opplyste kommunen at de har «startet en prosess med sikte på å kunne overta veggrunn for Vikevegen». Kommunen skulle deretter komme tilbake så snart de hadde grunnlag for det. Kommunen har forklart at på grunn av kapasitetsproblem fikk den ikke gjennomført forhandlinger med de aktuelle grunneierne. I e-post 5. oktober 2022 til advokat Jensen, skrev kommunen:

«Agersborg signaliserte likevel at kommunen ville bære kostnadene knyttet til grunnerverv, et ansvar Østrem la på utbygger i sin e-post høsten 2021, der det som du ser ble forutsatt at «skøyte for veggrunn» skulle være «underteikna og tinglyst». Kommunen la nå altså frivillig opp til at den ønsket å spare Boligareal for denne kostnaden.

Til tross for dette valgte Boligareal å sette i gang med arbeidet, uten at noe av det ovenstående var avklart og i orden, som uttrykkelig forutsatt. Kommunen har hele tiden strukket seg langt for å imøtekomme Boligareals ulike krav, ønsker og behov. Et sted må likevel grensen gå. Oppsummert kan jeg vanskelig se noe annet enn at kommunen er i sin fulle rett når den nå erklærer at den ikke ønsker å inngå en utbyggingsavtale. Dette særlig siden Boligareal så tydelig viser at de ikke respekterer kommunens relativt beskjedne betingelser for dette».

Kommunen ga under ankeforhandlingen uttrykk for at dette initiativet kun gjaldt delstrekning 1. Lagmannsretten finner det imidlertid sannsynlig at kommunens krav om at Boligareal skulle skjøte over eiendomsrett til veggrunnen gjaldt hele Vikevegen, og at kommunens tilbud om å ordne grunnervervet også var

ment å gjelde hele strekningen. At delstrekning 1 var kommunal ble som nevnt først avklart ved tingrettens behandling.

Kommunen begrunnet i e-post 24. august 2023 sitt krav om eiendomsrett til veggrunnen med at opparbeidelse av «veg» i [§ 18-1 første ledd bokstav a](#) omfatter både veganlegget og veggrunnen.

Kravet om eiendomsrett til veggrunnen, som et generelt krav til offentlige veger, er etter lagmannsrettens vurdering vel begrunnet. Det fjerner enhver tvil om hvilket areal eieren av veganlegget råder over ved at en slik ordning sikrer vegeier full råderett innenfor eiendomsgrensene for vegarealet. Behovet styrkes ytterligere ved at vannledninger og annen teknisk infrastruktur inngår i vegarealet, og at også disse rettighetene er best sikret ved at de inngår i en grunneiendom som kommunen på sikt blir eier av. Hensynet til klarhet er særlig viktig i et tilfelle hvor en privat utbygger anlegger vegen, for så å overføre den til kommunen som offentlig veg. Dersom veggrunnen fradeles som egen grunneiendom med eget matrikelnummer, som kommunen blir hjemmelshaver til, er dette hensynet godt ivaretatt.

I en tolkningsuttalelse fra Kommunal og regionaldepartementet 27. februar 2002, til dagjeldende [plan- og bygningslov § 67 nr. 4](#), gir departementet uttrykk for at det ikke kan være tvil om at med «vei» menes både veganlegg og veggrunn. I bygningslovutvalgets andre delutredning, [NOU 2005: 12](#), foreslo utvalget at lovteksten skulle inneholde ordet «grunnerverv». I [Ot.prp. nr. 45 \(2007–2008\)](#), står det i spesialmerknaden til § 18-1 på [side 306](#):

«§ 18-1 første ledd a er justert, ved at plikten til å opparbeide til 20 meters bredde ikke lenger er nærmere beskrevet til å omfatte «grunnerverv og opparbeiding». Endringen er rent redaksjonell, og innebærer ikke realitetsendringer, siden opparbeidelsesplikten uansett omfatter både å skaffe disposisjonsrett over grunnen og opparbeidelse av anlegget. Bokstavene b og c er en videreføring av gjeldende bestemmelser.»

Lagmannsretten vil i tillegg nevne at refusjonsregelen i [§ 18-5 andre ledd](#) spesifikt nevner erverv av veggrunn («veggrunnen erverves») som en refusjonsberettiget kostnad.

Uttrykket «veg» i [§ 18-1 første ledd bokstav a](#) eller «veggrunnen» i [§ 18-5 andre ledd](#) har for så vidt ikke en eksakt definisjon, og kan omfatte både erverv av eiendoms- og bruksrett. Selve ordlyden peker imidlertid mot at selve grunneiendomsretten skal erverves. Etter lagmannsrettens vurdering gir lovens ordlyd, forarbeidene og sammenhengen med [§ 18-5 andre ledd](#) tilstrekkelig grunnlag for at kommunen kan velge å stille krav om at eiendomsrett til veggrunnen skal følge med ved overføring til offentlig veg.

Etter at kommunen har erkjent at delstrekning 1 er kommunal, vil pålegget om at Boligareal skal erverve veggrunnen kun gjelde delstrekning 2. For delstrekning 1 vil kommunen kun ha bruksrett til veggrunnen, etter de erklæringer om vegrett som i sin tid var gitt til idrettslaget. Grunnen på begge delstrekninger skal erverves fra de samme grunneierne, og kommunens behov for å sikre rett til veggrunnen må være den samme for begge delstrekninger.

Kommunen har ansvar for å sørge for at overtakelsen skjer. Kommunen har gitt ferdigattest både på tekniske anlegg og bygninger. I [SOM-2012-2705](#) uttaler sivilombudsmannen:

«Siden det i denne saken synes å være gitt ferdigattest for vei og VA-anlegg i 2007, samt at det er gitt ferdigattest for boliger i reguleringsområdet, vil jeg imidlertid peke på hva Kommunal- og regionaldepartementet har sagt om kommunens muligheter dersom utbygger ikke ferdigstiller anleggene frivillig. Fra rundskriv H-1/06 [[H-2006-1](#)] s. 18 hitsettes:

«Hvis utbygger ikke ferdigstiller anlegget frivillig, må eventuelt kommunen holde tilbake ferdigattest for tiltaket, eventuelt følge opp kravet med forelegg etter § 114 el., jf. også kapittel 5.»

Departementet synes her å forutsette at ferdigattest kan holdes tilbake inntil det blir avklart at anlegget er klart for kommunal overtakelse. Det kan imidlertid være grunn for lovgiver til å se på om det er behov for å klargjøre eller presisere reglene om kommunal overtakelse, særlig rutiner rundt ferdigattest og overtakelsesforretning. Kopi av uttalelsen sendes derfor til Kommunal- og regionaldepartementet.»

Noen slik klargjøring er ikke kommet fra departementet. Lagmannsretten vil understreke at det ikke er holdbart for kommunen på sikt å ha gitt ferdigattest uten at kommunen tar initiativ til å få gjennomført overtakelsen. I og med at både kommunen og Boligareal har interesse i å få ordnet grunnspørsmålet, burde det ligge til rette for at partene samarbeidet om dette, eller at kommunen ordnet dette slik de opplyste om at de tok sikte på å gjøre. Lagmannsretten vurderer e-posten fra kommunen 1. februar 2022 til Boligareal som en informasjon om at de

arbeider med å ordne grunnforholdene, og ikke som en lovnad eller et vedtak om at kommunen tar ansvaret for å ordne grunneiendomsrett til det vegarealet som ikke allerede er kommunal veg.

Lagmannsretten kan ikke se at kravet om at eiendomsretten til veggrunnen må overføres til kommunen er et utslag av usaklig forskjellsbehandling. At dette kravet i tidligere tider ikke ble gjort gjeldende, og at en rekke kommunale veger derfor er etablert på bruksrett, er ikke til hinder for at kommunen nå har endret praksis og krever eiendomsrett til veggrunn.

Etter en samlet vurdering kan ikke lagmannsretten se at det er grunner som kan lede til at kommunens krav om at grunn skal erverves som vilkår for overtakelse, er ulovlig. Vegen er derfor ikke «ferdig og godkjent» før eiendomsrett til veggrunnen for delstrekning 2 kan skjøtes over til kommunen. Vilkåret for plikt til kommunal overtakelse er ikke oppfylt.

3.3. Overtakelse av VA-anlegg

Sula kommune har heller ikke overtatt vann- og avløpsanlegget fra Boligareal. Kommunen har anført at det foreligger mangler ved anlegget som gjør at ansvaret ikke kan overføres på kommunen.

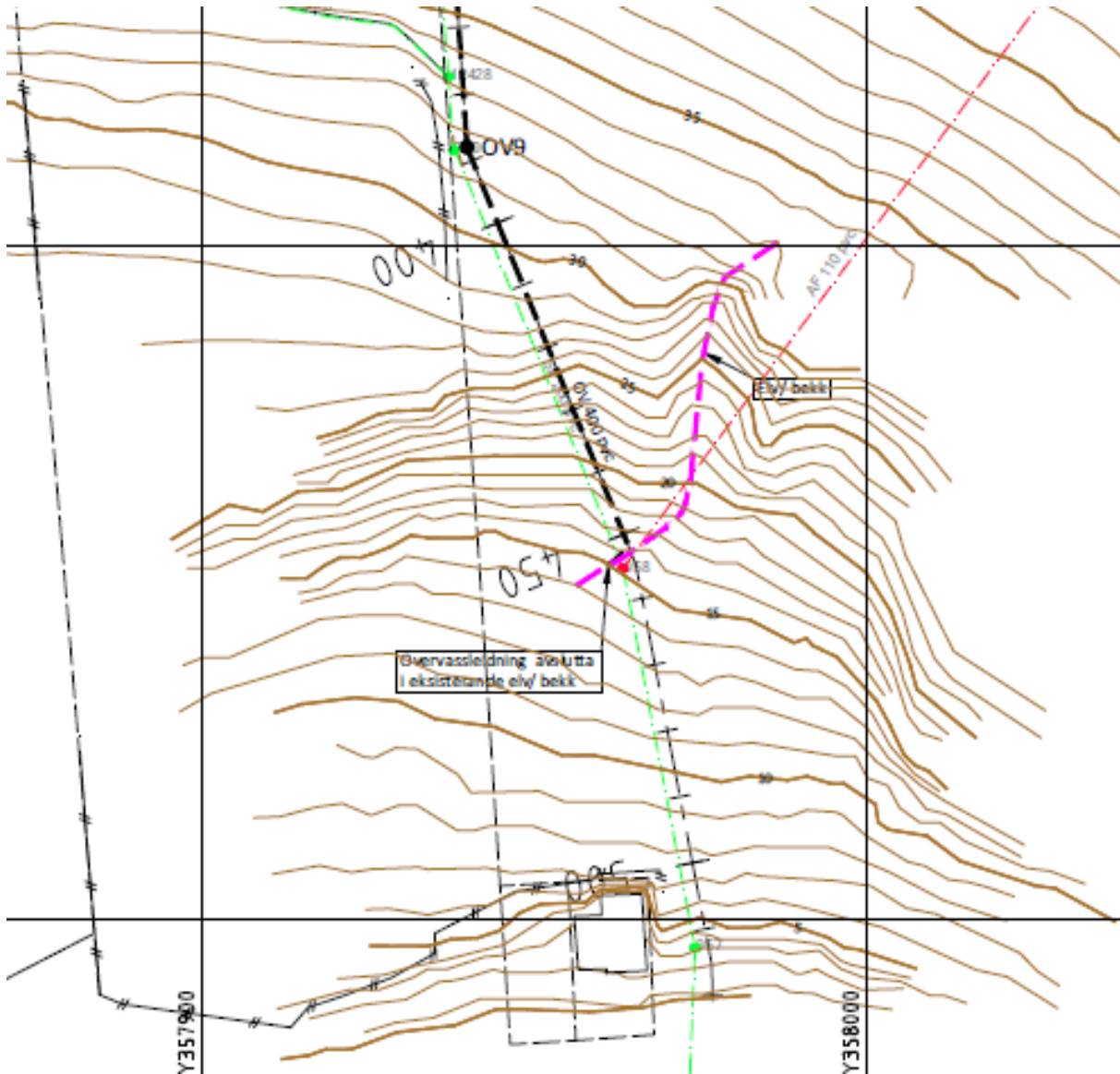
I tingrettens dom side 29 er det nevnt 11 ulike mangler som kommunen har gjort gjeldende. Mange av disse er utbedret etter tingrettens behandling, og slik lagmannsretten forstår situasjonen gjør kommunen nå i hovedsak gjeldende følgende mangler:

1. Overvannsledningen er ikke avsluttet i sjø.
2. Det er ikke dokumentert at grøftebunnen er komprimert.
3. Det er ikke dokumentert tilstrekkelig sidefylling langs hovedvannledningen.
4. Monterte ventiler i kum 12757 og 12920 er ikke modulbaserte.
5. Mangler ved asfaltering etter utbedringstiltak

Den viktigste mangelen kommunen anfører er at overvannsledning ikke er ført til sjø, slik teknisk plan bestemmer. Slik overvannsledningen er lagt, er den avsluttet i en mindre bekk, i en avstand lagmannsretten vil anslå er ca. 50 meter fra sjøen. Bekken går videre til sjøen, med utløp over en ubebyggt nausttomt (gnr. 69 bnr. 73). Partene har forklart at da siste del av ledningen skulle legges sank gravemaskinen ned og satte seg fast. Kommunens representant, Fritz Østrem, ble tilkalt, og ulike løsninger ble drøftet. De ble enige om å avslutte overvannsledningen med avløp i nevnte bekk. Partene er imidlertid uenige om denne løsningen skulle være en permanent ordning eller om den var ment midlertidig.

Boligareal mener at det på stedet ble godkjent en annen løsning enn forutsatt i teknisk plan. Østrem ga i sin vitneforklaring uttrykk for at han hadde forståelse for at utbygger kan ha forstått dette slik. Østrem understreket at han ikke hadde myndighet til å fravike teknisk plan, og han mente også at dette var noe utbygger burde forstått. Østrems godkjenning var ifølge han selv ment midlertidig, til terrenget tørket opp og ledningen kunne videreføres til sjøen slik teknisk plan viser.

Lagmannsretten er ikke i tvil om at Boligareal oppfattet kommunens representant slik at overvannsledningen ble godkjent med avslutning i bekken. Det var ikke behov for å involvere kommunen, om spørsmålet var å finne en midlertidig løsning. Dessuten innhentet Boligareal like i etterkant erklæring fra grunneieren, Hallvard Lied, om tillatelse til å benytte bekken. En slik erklæring vil være unødvendig om løsningen var oppfattet som midlertidig, i påvente av tørrere forhold. Anleggsarbeidet som ble utført, med retningsendring på overvannsrøret og forlengelsen av røret nedstrøms, viser også at dette ikke var tenkt midlertidig av entreprenøren og av Boligareal.



Utsnitt av «Oversiktsteikning vatn- og avløpsanlegg» der overvannledning er vist slik den er lagt med avslutning i eksisterende bekk, revidert av HA-plan AS 13. oktober 2025.

Etter tingrettens behandling har Vårdal Arkitekter AS sendt inn «supplering av søknad» på vegne av Boligareal, for å få godkjent utslippsløsningen for overvann slik den er bygd. Kommunen opplyste under ankeforhandlingen at det måtte fremmes en ny søknad med nabovarsel, og at den neppe kunne behandle innsendte søknad.

Det er fra kommunens side reist innvendinger mot den valgte løsningen at det ikke er innhentet erklæring fra eieren av den ubebygde nausttomten som bekken går over. Hjemmelshaver til tomten er Hallvard Lieds mor, og det er opplyst at hun døde for mer enn ti år siden. Hallvard Lied underskrev erklæringen hvor han ga tillatelse til å endre overvannsledningen over gnr. 69 bnr. 3, men det ble ikke innhentet tilsvarende erklæring fra dødsboet som formelt råder over gnr. 69 bnr. 73. Lagmannsretten går ut fra at det er flere arvinger som skulle gitt sitt samtykke, i tillegg til Hallvard Lied, om det var meningen å gi samtykke fra eieren til å føre vann over nausttomten.

Kommunen ga ferdigattest for tekniske anlegg 29. juni 2023. Det var da gått kun noen uker etter at det var avtalt en endring i måten overvannsledningen ble avsluttet i bekk, og løsningen var ferdig bygget. Ifølge Boligareal har deres entreprenør, ACO anlegg, levert innmålinger og «as-built-tegninger» slik overvannsledningen ble anlagt. Kommunen har i tillegg målt inn ledningene selv, til eget ledningskart. Kommunen må derfor ha vært klar over at avslutningen på overvannsledningen ikke var slik den var godkjent i teknisk plan, da ferdigattest ble gitt.

En ferdigattest kan trekkes tilbake. Kommunen har frist på fem år til å pålegge retting eller be om utbedring dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med ferdigattesten. Det er ikke tatt noe slikt initiativ fra kommunen, ut over at avslutningen er anført som en mangel som hindrer overtakelse.

Lagmannsretten mener at dersom kommunen ikke hadde ment å godkjenne løsningen som en permanent ordning, måtte dette ha framkommet i ferdigattesten, eller ved at det ikke ble gitt ferdigattest før forholdet var rettet. Siden det ikke ble gjort, må avslutningen i bekk etter lagmannsrettens vurdering anses godkjent av kommunen.

Utførelsen har likevel kommunen ikke godkjent. Det skjer ved overtakelsesforretning, og slik anlegget nå er utført kan ikke kommunen ha plikt til å overta anlegget. De nedgravde rørene ligger delvis i dagen, og massene rundt røret er vasket bort. Det er et rimelig krav fra kommunen, som skal overta ansvaret for anlegget, at dette utbedres før overtakelse. Kommunen må i tillegg kunne kreve at Boligareal framlegger dokumentasjon på at eier av gnr. 69 bnr 73 (dvs. en med fullmakt fra dødsboet) gir tillatelse til å føre vannet ut over denne eiendommen.

At grøftebunnen ikke er komprimert, eller at det er utført tilstrekkelig sidefylling langs hovedvannledningen, er forhold partene ikke er enige om. Kommunens poeng er at dette er forhold tiltakshaver må dokumentere. Kommunen mener den framlagte dokumentasjonen viser at dette arbeidet er mangelfullt utført. Anleggsleder hos ACO-anlegg forklarte for lagmannsretten at grøftebunnen var komprimert og røret lagt med riktig sidefylling. Bildene fra anleggstiden viser komprimeringsverktøy (hoppetusse) på stedet, men det er ikke blitt vist bilder av ferdig komprimert grøftebunn før rørene legges ned. Bevismessig er det vanskelig for lagmannsretten å konkludere. Rørene ble overdekt for omtrent 4 år siden, og det er ikke mulig å inspisere dette, utover å studere bilder fra anleggsarbeidet.

Lagmannsretten vil understreke at kommunen selv har hatt ansatte på stedet under anleggsarbeidet. Slike mangler må påpekes underveis når de er mulig å rette. Etter lagmannsrettens vurdering viser bildene at sidefyllingen er tilstrekkelig, men det er ingen bilder som viser at grøftebunnen er komprimert før rørene ble lagt. Anleggslederen fra ACO-anlegg forklarte at bunnen var komprimert. Lagmannsretten ser derfor bort fra denne mangelinnsigelsen, og legger til grunn at det er sannsynlighetsovervekt for at denne delen av anleggsarbeidet er utført i tråd med VA-normen.

Det er montert ventiler i kum 12757 og 12920 som ikke er modulbaserte. Kommunen viser til VA-normen punkt 5.8, hvor det under lokal bestemmelse står:

«For Sula kommune gjeld følgende Lett monterbare og modulbaserte ventilar skal nyttast. Bruk av andre typar ventilar skal godkjennast av VA ansvarleg. Vidare skal det brukast strekkfaste koplingar i alle nye kummar på Sula.»

Mangelinnsigelsen gjelder de to nevnte kummene, og ikke øvrige deler av anlegget. Lagmannsretten har ikke forstått kommunen slik at dette er et avgjørende punkt, men ett av flere punkt kommunen ønsker rettet. Lagmannsretten regner med at partene kommer til enighet om dette. Etter lagmannsrettens vurdering er mangelinnsigelsen uansett ikke av en slik alvorlighetsgrad at kommunen kan motsette seg å overta anlegget om dette er det eneste som står igjen.

Lagmannsretten minner om at kommunen har et ansvar for å sørge for at overtakelse skjer innen rimelig tid. Kommunen har gitt ferdigattest, og lagmannsretten forstår det slik at kommunen tar inn avgifter for blant annet levering av vann gjennom ledningsnett. Det er derfor en uholdbar situasjon at anlegget som er ment å være del av det offentlige nettet fortsatt er privat. På den annen side konstaterer lagmannsretten at kommunen har mangelinnsigelser som det er naturlig å gjøre gjeldende og løse gjennom en overtakelsesforretning.

Så langt saken er opplyst, og særlig med bakgrunn i manglene ved overvannledningen, har lagmannsretten ikke innvendinger til kommunens krav om retting før overtakelse. Lagmannsretten kan derfor ikke pålegge kommunen å overta eiendomsretten og driftsansvaret for VA-anlegget, slik det ligger i dag.

4. Sakskostnader

En part som har vunnet saken fullt ut eller i det vesentlige har krav på å få tilkjent sakskostnader, jf. [tvisteloven § 20-2 første](#) og [andre ledd](#). Gjelder saken flere krav mellom samme parter, er det samlede utfallet avgjørende,

jf. [§ 20-2 andre ledd andre setning](#). Denne saken er anket fra begge parter i selvstendige anker, og da gjelder samme regel om at det er det samlede utfallet som er avgjørende.

Det samlede resultatet av ankesaken er at Boligareal har vunnet i spørsmålet om erstatning, jf. påstanden i deres anke, punkt 2. Selv om erstatningen er mindre enn det de har krevd, har likevel erstatningskravet ført fram. Boligareal har ikke fått medhold i sin anke, påstanden punkt 1, om at kommunen plikter å overta anleggene nå. De har derfor heller ikke fått medhold i sin påstand punkt 3. Kommunen har ikke fått medhold i at de skal frifinnes fra Boligareals krav, jf. påstanden punkt 1 i deres anke. Kommunen har derimot vunnet i spørsmålet om overtakelsesplikt.

For lagmannsretten har ingen av partene vunnet saken fullt ut eller i det vesentlige. Både Boligareal og kommunen har vunnet og tapt viktige deler av ankesaken. Lagmannsretten vurderer saken slik at både overtakelsesplikten og erstatningskravet var sentrale spørsmål for begge parter. Begge parter har anket, og ingen av partene har vunnet ankesaken. Ingen av partene har derfor krav på å få dekket sakskostnader av motparten, jf. [§ 20-2](#).

Lagmannsretten har vurdert om [tvisteloven § 20-3](#) kan komme til anvendelse, slik at en forholdsmessig del av sakskostnaden kan tilkjennes en part som har fått medhold av betydning. Bestemmelsen forutsetter at det foreligger tungtveiende grunner, og det er vist til [§ 20-2 tredje ledd annet punktum](#) for hvilke momenter som kan vektlegges ved vurderingen. Lagmannsretten kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner for at sakskostnadene for lagmannsretten helt eller delvis skal tilkjennes etter [tvisteloven § 20-3](#). Lagmannsretten bemerker at det her er snakk om en boligutbygger mot kommunen, hvor begge er profesjonelle aktører. Hver part skal derfor dekke egne sakskostnader for lagmannsretten.

For sakskostnadene i tingretten skal lagmannsrettens legge sitt resultat til grunn, jf. [tvisteloven § 20-9](#). Lagmannsretten er kommet til at ingen av partene har vunnet saken fullt ut eller i det vesentlige for tingretten. Påstanden i stevningen, holdt opp mot resultatet etter lagmannsrettens behandling, viser at begge parter har vunnet på noen punkt og tapt på andre. Ingen av partene har etter hovedregelen i [tvisteloven § 20-2](#) krav på å få dekket saksomkostninger.

Lagmannsretten har vurdert om [tvisteloven § 20-3](#) kan komme til anvendelse for tingretten, slik at en forholdsmessig del av sakskostnaden kan tilkjennes til en part som har fått medhold av betydning. Lagmannsretten viser til omtalen av resultatet i sakskostnadene for lagmannsretten ovenfor. Lagmannsretten kan ikke se at det foreligger slike tungtveiende grunner som kreves for at en part skal tilkjennes sakskostnader helt eller delvis etter [§ 20-3](#). Hver part skal derfor dekke egne sakskostnader for tingretten.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist. Grunnen er at sakens omfang, kombinert med at reassumeringskravet kom opp sent.

Avgjørelsen er enstemmig.

DOMSSLUTNING

1. Sula kommune betaler 954 433 – nihundreogfemtifiretusenfirehundreogtrettitre – kroner til Boligareal AS med tillegg av forsinkelsesrente fra 22. desember 2024 og til betaling skjer.
2. Sula kommune frifinnes fra kravet om at den har plikt til å overta tekniske anlegg, som veg, belysningsanlegg, hovedledninger og overvannsanlegg i Vikevegen.
3. Hver av partene betaler egne sakskostnader for tingretten og lagmannsretten.