



GULATING LAGMANNSRETT

KJENNELSE

Avsagt: 25.03.2026

Saksnr.: 25-179365ASK-GULA/AVD2

Dommere:

Lagdommer
Lagdommer
Lagmann

Elisabeth Deinboll
Ingrid Kjeldstad Gullaksen
Guri Elisabeth Molven

Ankende part

Bømlo Vatn og
Avløpsselskap AS

Advokat Henrik
Magnus Lande

Ankemothpart

Leif Normann Mæland

Advokat Tormod
Bergem Strand

Saken gjelder anke over kjennelse som ikke tar til følge begjæring om tvangssalg.

Sakens bakgrunn

Bømlo Vatn og Avløpsselskap AS begjærte i mai 2025 tvangssalg for Haugaland og Sunnhordland tingrett av gnr. 118 bnr. 1 i Bømlo kommune, som eies av Leif Normann Mæland. Grunnlaget var manglende betaling av vanngebyr på 5 235 kroner for perioden 1. januar 2024 til 28. februar 2025, med tillegg av forsinkelsesrenter. Legalpant ble påberopt som tvangsgrunnlag, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2 første ledd bokstav c, jf. panteloven § 6-1 andre ledd bokstav c.

Mæland motsatte seg tvangssalget. Han anførte at det i 1985 ble inngått en muntlig avtale med kommunen, som fritok ham fra å betale årlig vanngebyr for eiendommens driftsbygning, mot at kommunen fikk legge hovedvannledning over eiendommen.

Kommunal hovedvannledning ble lagt over eiendommen i 1985. Før dette ble vannforsyningen i området ivarettatt av flere private vannverk. Det var på denne tiden en praksis for at det ikke ble innkrevd årlig vanngebyr for driftsbygninger på landbrukseiendommer. Da Bømlo kommune overtok de private vannverkene utover 1980-tallet, ble denne praksisen i noen grad videreført.

Bømlo Vatn og Avløpsselskap AS er et heleid kommunalt aksjeselskap. Selskapet ble etablert på 2000-tallet, og overtok kommunens ansvar for det offentlige vann- og avløpssystemet. I forbindelse med at selskapet begynte å innkreve årlig vanngebyr også for driftsbygninger, hevdet flere gårdbrukere at de hadde avtaler som ga fritak. Ingen skriftlige avtaler med dette innholdet ble fremlagt, og de fleste betalte etter hvert de årlige gebyrene.

I 2007 fakturerte Bømlo Vatn og Avløpsselskap AS Mæland for vannavgift knyttet til driftsbygningen. Mæland motsatte seg kravet, under henvisning til avtalen han mente var inngått. Bømlo Vatn og Avløpsselskap AS valgte deretter å stille saken i bero, og det ble ikke sendt ytterligere krav på betaling av vanngebyr før i 2025. Dette er dette kravet som resulterte i begjæringen om tvangssalg.

Haugaland og Sunnhordland tingrett avsa 24. september 2025 kjennelse med slik slutning:

1. Begjæring om tvangssalg av eiendommen gnr. 118 bnr. 1 i Bømlo kommune, tilhørende Leif Normann Mæland, tas ikke til følge.
2. Bømlo Vatn og Avløpsselskap AS dømmes til å betale kr. 132 532,50 – hundreogtrettitotusenfemhundreogtrettitokommafemti- i sakskostnader til Leif Normann Mæland, innen 2 –to- uker fra forkynnelsen av kjennelsen.

Tingretten fant det sannsynliggjort at det i 1985 ble inngått en slik avtale som påberopt av Mæland.

Bømlo Vatn og Avløpsselskap AS har rettidig anket kjennelsen. Anken gjelder rettsanvendelsen og bevisbedømmelsen. Mæland innga tilsvaer, og gjorde som nytt påstandsgrunnlag gjeldende at kravet under enhver omstendighet ikke var sikret med legalpanterett.

Lagmannsrettens forberedende dommer besluttet i januar 2026 at saken skal avgjøres etter muntlige forhandlinger, jf. tvisteloven § 29-15 andre ledd. Muntlig forhandling ble holdt i Bergen 4. mars 2026. Partene møtte med sine prosessfullmektiger og ga forklaringer. Lagmannsretten mottok forklaring fra to vitner. For øvrig vises til rettsboken.

Partenes påstander og grunnlaget for disse

Bømlo Vatn og Avløpsselskap AS («Bømlo Vatn og Avløpsselskap») har i hovedtrekk gjort gjeldende:

Det er ikke inngått en avtale om evigvarende fritak for årsavgift for vann. Det foreligger ingen skriftlig avtale, og det er uansett uenighet om avtalens innhold. Andre tolkningsmomenter blir da sentrale, slik som parts- og vitneforklaringer, forhistorie, forholdet til lovgivningen, lignende avtaler fra samme tid, balanse i ytelsene og etterfølgende forhold.

Det var på avtaletidspunktet i bøndenes interesse å inngå avtaler med kommunen om overtakelse av vannverk og legging av ledningsnett. Det er ikke inngått noen andre avtaler på samme tid med samme innhold som her påberopes. Mæland har tidligere, som leder av Bømlo småbrukarlag, feilaktig hevdet at det gjelder et generelt fritak for vannavgift for driftsbygninger i området.

En evigvarende avtale ville vært svært ubalansert til fordel for grunneier allerede i 1985. Ledningen på Mælands eiendom innebærer minimale ulemper. Ved ekspropriasjon i 1985 ville erstatningen neppe overstegte 5 000 kroner. Ubalansen i avtaleforholdet har økt i ettertid.

Tingrettens bruk av uklarhetsregelen beror på uriktig rettsanvendelse, særlig i lys av at avtalen som påberopes ville vært ulovlig allerede i 1985.

Kommunens representant hadde ikke fullmakt eller legitimasjon til å inngå avtale om fritak for årsgebyr, og Mæland var ikke i aktsom god tro med hensyn til dette. Det er ikke grunnlag for ulovfestet «tillitsfullmakt» eller kombinasjonsfullmakt.

Kommunen er uansett ikke bundet av et slikt vilkår, om det skulle være avtalt. Kommunestyret, som kompetent organ, hadde i 1980 vedtatt offentlig lokal forskrift og gebyrregulativ som ikke dannet grunnlag for unntak for årsavgift. Eventuelle forventninger gitt av en avdelingsleder forplikter ikke kommunen.

Subsidiært må eventuelt vilkår om tidsubegrenset gebyrfritak settes til side, da dette strider mot ufravikelig lovgivning og tilsidesetter vesentlige samfunnshensyn. Mælands synspunkt om at en eventuell tilsidesettelse ikke kan skje med virkning fra før vederlagsplikten er fastslått ved rettslig prøving av spørsmålet, og at en prejudisiell prøving under tvangsinndrivelsen ikke er tilstrekkelig, kan ikke føre frem. Gebyrplikten inntrådte da driftsbygningen ble tilknyttet offentlig vannforsyning.

Atter subsidiært anføres at avtalen må revideres etter avtaleloven § 36, slik at vilkår om tidsubegrenset fritak for årsavgift faller bort.

Bømlo Vatn og Avløpsselskap kan gjøre gjeldende kommunens legalpant etter panteloven § 6-1 andre ledd bokstav c. Dette er i samsvar med etablert tvangsinndrivelsespraksis og rettspraksis.

Kravet tilhører kommunen, og selskapets rolle er praktisk tilrettelegging av drift og inndrivning. Kommunen har likevel kontroll med inndrivelsen av kravet. Det vises til varsel om tvangssalg, forskrift om vass- og kloakkavgifter for Bømlo kommune, gebyrregulativet, samt driftsavtalen mellom kommunen og Bømlo Vatn og Avløpsselskap. Kommunen er generalforsamling oppnevnt av styret og eier 100 % av aksjene. Selskapet styrer etter instruksjon og signaler fra kommunen.

Saken skiller seg fra LG-2004-90443 på vesentlige punkter. Lovavdelingen har gitt uttrykk for det syn at en generell overdragelse til et interkommunalt renovasjonsselskap av kommunens krav på avfallsgebyrer, ikke omfattes av legalpanteretten. Det er ikke tilfellet i saken her.

Det er lagt ned slik påstand:

1. Kjennelse av 24.09.2025 fra Haugaland og Sunnhordland oppheves.
2. Tvangssalg over gnr 118 bnr 1, Bømlo kommune, tilhørende Leif Normann Mæland, gjennomføres.
3. Bømlo Vatn og Avløpsselskap AS tilkjennes sakskostnader for begge instanser.

Leif Normann Mæland har i hovedtrekk gjort gjeldende:

Nødvendig legalpant mangler etter panteloven § 6-1 andre ledd bokstav c. Kommunen har overdratt både eiendomsretten til VA-systemet, avgiftsberegningen og innfordringen av gebyr til Bømlo Vatn og Avløpsselskap som aksjeselskap. Forholdene er langt på vei identiske som i LG-2004-90443, hvor det også ble vist til lovavdelingens uttalelse 4. november 2004. Standpunktet har gode grunner for seg, og vil hindre det maktmisbruk som ligger i at Bømlo Vatn og Avløpsselskap begjærer tvangssalg av et omtvistet pengekrav.

Uansett følger det av avtale mellom daværende grunneier og Bømlo Vatn og Avløpsselskap at det ikke skulle betales VA-gebyr for vann til driftsbygningen, som motytelse for at hovedvannledningen ble lagt over eiendommen. Partene har etterlevd avtalen i 20 år, frem til Bømlo Vatn og Avløpsselskap overtok det kommunale ansvaret.

Kommunen hadde anledning til å inngå avtalen som alternativ til ekspropriasjon.

Dersom avtalen skulle være «lovstridig», i form av at det ikke var anledning til å inngå en slik avtale etter gjeldende lovverk i 1985, vil avtalen likevel ha virkning mellom partene. Det må vektlegges at avtalen ble inngått på initiativ fra kommunen, for å imøtekomme kommunens behov.

Eventuell avtalerevisjon vil uansett ikke innebære vederlagsplikt for Mæland med tilbakevirkende kraft forut for saksanlegget.

Det er lagt ned slik påstand:

1. Anken forkastes.
2. Leif Normann Mæland tilkjennes erstatning for sine sakskostnader for tingretten og lagmannsretten.

Lagmannsrettens vurdering

Twistelovens sjette del kommer til anvendelse, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 2-12. Lagmannsretten har full kompetanse ved overprøvingen av tingrettens avgjørelse, jf. tvisteloven § 29-3 første ledd.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-1 første ledd første punktum kan den som har panterrett i et formuesgode begjære tvangssalg etter kapittel 11 når det foreligger et tvangskraftig tvangsgrunnlag. Grunnlaget her er et særlig tvangsgrunnlag; nemlig lovbestemt panterrett for kommunale avgifter, jf. § 11-2 bokstav c. Mot et slikt særlig tvangsgrunnlag kan enhver innvending fremsettes som kunne vært satt frem i et søksmål, jf. § 4-2 tredje ledd. I foreliggende sak er partene uenige om det foreligger et krav som kan tvangsrealiseres og eventuelt om kravet er sikret med legalpant.

Eksisterer det et krav?

Spørsmålet lagmannsretten skal ta stilling til, er om det i 1985 ble inngått en avtale med Bømlo kommune som fritok gnr. 118 bnr. 1 fra å betale årlig vannavgift for driftsbygning.

Utgangspunktet er at en avtale er inngått når det foreligger klare og konkrete dispositive utsagn om tilbud og aksept. Partenes utsagn og øvrige atferd må vise at begge har bundet

seg, og at det ikke foreligger forhold som innebærer at partene ikke er bundet. Hver av partene må ha rimelig grunn til å tro at den andre vil binde seg til de aktuelle vilkårene. Høyesterett har i flere avgjørelser lagt til grunn at partene blir gjensidig bundet når de er enige om alle vesentlige punkter, selv om ikke alle forhold er avklart og det ikke foreligger en undertegnet avtale, jf. eksempelvis HR-1998-28-A med videre henvisninger.

Det er ikke dokumentert noen skriftlig avtale mellom Bømlo kommune og den aktuelle eiendommen med et slikt innhold som Mæland påberoper. En muntlig avtale vil likevel være bindende når annet ikke følger av lov, avtale eller er forutsatt mellom partene. Det er Mæland, som anfører at avtale ble inngått, som har bevisbyrden. Beviskravet er alminnelig sannsynlighetsovervekt.

Vurderingen av om det ble inngått avtale og av hva som eventuelt ble avtalt, må foretas etter alminnelige prinsipper for avtaletolkning. Partenes felles forståelse på avtaletidspunktet må legges til grunn, dersom en slik forståelse kan påvises. Forelå det ingen felles forståelse, skal avtalen tolkes i samsvar med en parts forståelse dersom den andre parten kjente eller burde kjent til denne. Hvis heller ikke dette kan klarlegges, tolkes avtalen slik en fornuftig person i samme situasjon ville forstått den, jf. bl.a. Johan Giertsen, *Avtaler*, 4. utg. (2021) side 157.

Mæland forklarte i lagmannsretten at han i 1985 forpaktet den aktuelle eiendommen. Daværende eier, Marie Ersland, bodde i våningshuset. Hun hadde gitt Mæland fullmakt til å forhandle med kommunen om legging av kommunal vannledning. Det fantes ingen driftsbygning på eiendommen på dette tidspunktet. Det var uavklart om Mæland skulle overta eiendommen i fremtiden, og om det i så fall ville bli aktuelt å føre opp en driftsbygning.

Det ble i 1985 gjennomført en befaring på eiendommen med sikte på å klarlegge forholdene rundt legging av den kommunale vannledningen. Lagmannsretten legger basert på bevisførselen til grunn at deltakerne på befaringen var Mæland, daværende eier av naboeiendommen Lars Gunnar Ersland, samt ingeniør Martin Laurhammer fra kommunen. Laurhammer var på dette tidspunktet driftsleder i teknisk etat i Bømlo kommune og hadde ansvar for forhandlinger med en rekke grunneiere i forbindelse med vannledningsarbeidet. Det er ikke omtvistet, og lagmannsretten legger til grunn, at det under befaringen ble oppnådd enighet om legging av kommunal vannledning over gnr. 118 bnr. 1.

Både Mæland og Lars Gunnar Ersland forklarte i lagmannsretten at det under befaringen var snakk om en ordning der kommunen skulle forsyne driftsbygning på eiendommen med gratis vann som vilkår for leggingen av vannledningen. Begge var sikre på at det ble oppnådd enighet med Laurhammer om en slik ordning, men forklarte at avtalens varighet ikke ble omtalt. Ersland oppfattet likevel at ordningen skulle gjelde så lenge kommunen hadde behov for å ha vannledningen liggende. Mæland ga en noe mer vag forklaring når det gjaldt detaljene i samtalen og omstendighetene rundt avtaleinngåelsen, men ga uttrykk

for tilsvarende forståelse av ordningens varighet. Mæland forklarte også at han – ettersom det ikke var noen driftsbygning på eiendommen på befaringstidspunktet – hadde foreslått vederlag i stedet, uten å få gjennomslag for dette.

Lagmannsretten har kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det ble inngått en avtale hvor kommunen forpliktet seg til å levere gratis vann til eiendommens driftsbygning så lenge kommunen hadde behov for å ha vannledningen liggende over eiendommen.

Allerede i 1985 forutsatte bakgrunnsretten at det skulle betales årsgebyr for landbruksvirksomhet tilknyttet offentlig anlegg, med satser og struktur fastsatt i kommunale forskrifter underlagt selvkostregimet. Lagmannsretten viser til det tingretten har uttalt om dette på side syv i kjennelsen. Som tingretten også har pekt på, ville Bømlo kommune i utgangspunktet derfor ikke hatt adgang til å inngå en avtale om fritak for vanngjør til driftsbygningen.

Under forhandlingene i lagmannsretten ble det lagt frem skriv fra Bømlo kommune av 8. oktober 1985 om kommunal overtakelse av det private vannverket Finnås, som gnr. 118 bnr. 1 var tilknyttet. I skrivet fremgår uttrykkelig at vedtaket om kommunal overtakelse ble gjort på vilkår av at vannverket benytter det kommunale avgiftsregulativet. Utgangspunktet vil derfor være at et individuelt og varig gebyrfritak ikke ville være forenlig med lovverket og kommunens rammer.

Laurhammer kunne i lagmannsretten ikke huske hva som ble sagt om vilkår for legging av vannledning, men forklarte at det i de tidligere private vannverkene hadde vært en praksis for at vann til driftsbygninger var fritatt fra gebyr. Lagmannsretten oppfatter at dette hadde sammenheng med at de private vannverkene i stor utstrekning baserte seg på dugnadsinnsats, i en tid da landbruket hadde et vesentlig lavere vannforbruk enn det som ble tilfellet utover 90-tallet og senere. Laurhammer forklarte videre at denne praksisen i noen grad kan ha blitt videreført etter overgangen til kommunal drift. Han presiserte samtidig at praksisen ikke var ment å gjelde «i et evighetens perspektiv», men fungerte som en form for «smøring» i forbindelse med legging av ledningen.

Laurhammers forklaring er forenlig med innholdet i hans brev til Bømlo Bondelag 22. desember 2007, hvor det omtales en videreført praksis og ikke en individuell, varig avtale. Lagmannsretten kan ikke utlede av brevet at det ble inngått en avtale om evigvarende fritak fra vanngjør.

I brev fra advokat Karsten Solberg på vegne av Bømlo Vatn og Avløpselskap 22. mars 2013 til Mælands tidligere advokat, fremgår det at Lars Gunnar Ersland hadde opplyst at det under befaringen ble skrevet ned hvilke arbeider kommunen skulle utføre for å få legge rør over de aktuelle eiendommene. Brevet gjengir dette slik:

Kommunen skulle lage traktorveg, demme opp vann, legge drens osv. Alt arbeid som det ble avtalt at kommunen skulle gjøre, har kommunen utført. Martin Laurhammer tok i følge Ersland med seg avtalen, som han skulle besørge tinglyst. Det er imidlertid ikke blitt gjort. [...]

Ersland har også opplyst at Laurhammer sa at det ikke skulle betales tilknytningsgebyr til kommunen. Årlige gebyrer ble det ikke sagt noe om.

Videre fremgår det av samme brev at Laurhammer overfor Solberg opplyste at det stort sett var enighet om at bøndene ikke skulle betale tilknytningsgebyr til driftsbygninger, «men at det aldri var lovet eller sagt noe om årlig gebyr».

Innholdet i brevet tilsier at motytelsen for retten til å legge vannledning over eiendommen gjaldt arbeidsforpliktelser for kommunen og fritak for tilknytningsgebyr. Årlige gebyrer var ikke tema eller gjenstand for diskusjon. Selv om opplysningene er gjengitt av Bømlo Vatn og Avløpsselskaps daværende advokat, er de mer tidsnære enn forklaringene som er gitt nå. Brevet er dessuten skrevet før den rettslige tvisten oppstod. Samlet mener lagmannsretten derfor at brevet har større bevisverdi enn forklaringene Mæland og Ersland ga under rettsmøtet, og at brevet klart taler mot at det ved befaringen ble inngått en avtale om fritak fra fremtidige årsgebyrer.

Også hensynet til balanse mellom ytelsene trekker i retning av at et påstått evigvarende fritak ikke ble avtalt. Kommunen oppnådde riktignok rett til å legge og ha ledning over eiendommen, men mesteparten av ledningen ligger i vann og utmark, ulempene for grunneier er begrensede, og kommunen påtok seg både investerings- og oppgraderingskostnader. For Mælands del har nytten ved tiltaket vært betydelig: eiendommen har oppnådd stabil og forskriftsmessig vannforsyning og – dersom fritaket legges til grunn – en ikke ubetydelig økonomisk fordel. Bømlo Vatn og Avløpsselskap har beregnet at Mæland i perioden 1985–2025 har spart om lag 68 000 kroner i årsgebyrer, med en stipulert nåverdi fremover på om lag 143 500 kroner. Alternativet ved ekspropriasjon i 1985 ville trolig kun gitt en engangserstatning av beskjedent omfang, anslått til cirka 5 000 kroner i 1985-verdi. Tallene illustrerer den grunnleggende skjevheten som et varig fritak ville innebære. Dette taler med styrke mot at kommunen ville inngått en muntlig avtale som påberopt, og som ville stride mot lovens ordning og mot kommunens uttrykkelige fastsatte vilkår for overtakelse av vannverket.

At kommunen i ettertid i perioder ikke har innkrevd årsgebyr, kan ikke tillegges avgjørende vekt som bevis for en bindende avtale om evigvarende fritak. Lagmannsretten legger til grunn at passivitet eller praktisk håndtering – blant annet påvirket av politiske prosesser – må ses som et uttrykk for velvilje eller en videreføring av tidligere praksis, og ikke som uttrykk for at det var inngått en avtale om et tidsubegrenset fritak.

Begge parter har forsøkt å avklare om det eksisterer en skriftlig avtale med det innholdet Mæland påberoper, men slik avtale er ikke funnet.. De øvrige avtalene som er dokumentert

for andre eiendommer i området, inneholder ingen vilkår om fritak for årlig vanngebyr. Fraværet av skriftlig dokumentasjon for Mælands eiendom, kombinert med at andre samtidige avtaler ikke inneholder tilsvarende vilkår som de vilkårene han påberoper seg, taler også tydelig mot at det her skulle være inngått en særskilt og varig avtale om fritak fra årsgebyr.

Lagmannsretten legger til grunn at i den utstrekning det ved befaringen likevel ble sagt noe om fritak fra årlig vanngebyr, må dette forstås som en tidsbegrenset eller midlertidig ordning i en overgangsfase, og ikke som avtale om en evigvarende rett til fritak.

Lagmannsretten viser til at spørsmålet om varigheten av et eventuelt årlig gebyrfritak utvilsomt er et vesentlig punkt i en avtale av denne karakter. Når et slikt grunnleggende vilkår ikke er avklart, er det ikke grunnlag for å anse bindende avtale som inngått.

På denne bakgrunn finner lagmannsretten det ikke sannsynliggjort at det i 1985 ble inngått avtale om fritak fra vanngebyr for eventuell fremtidig driftsbygning på gnr. 118 bnr. 1. Det er heller ikke sannsynliggjort at kommunen kjente eller burde kjent til at Mæland la en slik forståelse til grunn. En objektiv tolking av forholdet gir samme resultat. Eventuelle uklarheter kan ikke lede til et tolkningsresultat i strid med bakgrunnsretten og som skaper betydelig ubalanse mellom partenes ytelser.

Det blir etter dette ikke nødvendig å ta stilling til Bømlo Vatn og Avløpsselskaps subsidiære anførsler om manglende fullmakt og legitimasjon hos kommunens representant, virkningen av ulovlige avtaler og eventuelt avtalerevisjon etter avtaleloven § 36.

Lagmannsretten konkluderer med at Bømlo Vatn og Avløpsselskap har et krav mot Mæland på 5 235 kroner for vanngebyr i perioden 1. januar 2024 til 28. februar 2025. Lagmannsretten legger til grunn at kravet har forfalt, og at det inkluderer forsinkelsesrenter.

Spørsmålet om tvangsgrunnlag: er kravet sikret med legalpant?

Spørsmålet i det følgende er om Bømlo Vatn og Avløpsselskaps har tvangsgrunnlag, nærmere bestemt om kravet er sikret med legalpant.

Tvangsfullbyrdsloven § 11-2 første ledd bokstav c gir lovbestemt panterett for «skatt eller avgift til stat eller kommune» som grunnlag for tvangssalg av fast eiendom. Bestemmelsen må ses i sammenheng med panteloven § 6-1 andre ledd bokstav c, som gir «en kommune og kommunale etater» legalpant for årsgebyr for vann og avløp etter lov om kommunale vass- og avløpsanlegg. Etter vass- og avløpsanleggslova § 4 er det kommunen som har rett og plikt til å kreve årsgebyr for vann og avløp, og forfalte krav er sikret med legalpant, jf. § 6. Selv om den någjeldende loven trådte i kraft 1. januar 2026, følger det samme prinsippet av den tidligere loven fra 2012.

Det er en forutsetning for kommunens adgang til å kreve årsgebyr at det er fastsatt lokal forskrift om gebyrene i samsvar med vass- og avløpsanleggslova, slik departementet presiserer i Prop. 64 L (2024–2025) side 27. Gebyrreglene i loven kommer først til anvendelse når slik forskrift foreligger, og departementet forkastet under lovforberedelsen deler av forslaget til § 6 nettopp for å tydeliggjøre forskriftshjemmelen og sikre at innkrevningen har nødvendig rettslig grunnlag.

Etter vass- og avløpsanleggslova § 2 første punktum skal alle nye vann- og avløpsanlegg være «eigde av ein eller fleire kommunar». Med dette siktes det til at kommunen skal ha styringskontroll, enten direkte eller gjennom en selskapsform der kommunen har majoritet eller tilsvarende styringsmuligheter, herunder kommunale foretak, interkommunale selskaper og aksjeselskaper der kommunen eier mer enn halvparten av aksjene, jf. Prop. 64 L (2024-2025) side 37. Bestemmelsen er derfor ikke til hinder for at vann- og avløpstjenester organiseres gjennom et kommunalt eid aksjeselskap, slik som Bømlø Vatn og Avløpsselskap.

Etter panteloven § 1-10 første ledd kan panteretter som hovedregel fritt overdras. Bestemmelsen er primært utformet med sikte på avtalepant, men ordlyden omfatter også legalpant. Forarbeidene gir ikke et sikkert svar på om også legalpant kan overdras, jf. Ot.prp. nr. 39 (1977-1978) side 26 og 93-94. At legalpant omfattes, understøttes av at bestemmelsen er plassert i panteloven kapittel 1, som inneholder alminnelige bestemmelser for avtalepant, utleggspant og legalpant. Det er dessuten lagt til grunn i juridisk teori at legalpant kan overdras, jf. Jens Edvin A. Skoghøy, Panterett, 6. utgave (2026) side 258.

Det følger av panteloven § 1-10 andre ledd at dersom det krav panteretten skal sikre, ikke kan avhendes, gjelder det samme for panteretten. Etter kommuneloven § 14-21 første punktum kan en kommune ikke overdra sine krav på skatter og avgifter til andre. Det samme fulgte av den nå opphevede kommuneloven av 1992 § 54, men hvor departementet etter denne tidligere bestemmelsen hadde adgang til å gi dispensasjon fra forbudet. Forbudet omfatter vanngebyr etter vass- og avløpsanleggslova § 4, og rammer både forfalte og ufortalte krav, jf. Karnov, Lovkommentar til kommuneloven, § 14-21 note 4 og 6, revidert 1. desember 2025. Forarbeidene presiserer samtidig at bestemmelsen ikke er til hinder for at en kommune får bistand til inndrivelsen av kravet, for eksempel fra et inkassoselskap, jf. Ot.prp. nr. 43 (1999-2000) side 111 og NOU 1990:13 side 396.

Dersom kommunen kun har overlatt innkrevningen til en annet rettssubjekt, følger kommunens legalpanterett med, jf. blant annet forutsetningsvis HR-2004-639-A. Et interkommunalt selskap eller et kommunalt eid aksjeselskap som har fått ansvar for å drive inn kravene på vanngebyr på vegne av kommunen, kan derfor gjøre gjeldende legalpanterett for kravet.

Rettspraksis og juridisk teori legger imidlertid til grunn at det på generelt grunnlag ikke er adgang til å overføre kommunens legalpanterett etter panteloven til en annen kommune

eller interkommunalt selskap, jf. Karnov, Lovkommentar til forurensningsloven, § 34 note 12, revidert 15. januar 2024, à jour 29. juli 2025, og Øystein Wang, Forurensningsloven med kommentarer, 2. utg. (2015), side 164-165.

I lovavdelings tolkningsuttalelse 4. november 2004 til Stange kommune (JDLOV-2004-9413), er det videre lagt til grunn at en kommune kan overdra sin legalpanterett etter forurensningsloven § 34 til et interkommunalt renovasjonsselskap sammen med gebyrkravet når kravet har forfalt. Dette er sagt slik på side 2:

[...] En forutsetning for [overdragelse av legalpanteretten] er at legalpanteretten har vært aktuell på kommunens hånd, det vil si at den er oppstått før overdragelsen. Legalpanteretten oppstår først når det underliggende kravet er forfalt.

[...]

Vi antar derfor at en kommune kan overdra sin legalpanterett etter forurensningsloven § 34 til et interkommunalt renovasjonsselskap sammen med gebyrkravet når gebyrkravet er forfalt. En generell overdragelse til et interkommunalt renovasjonsselskap av kommunens krav på avfallsgebyrer vil imidlertid ikke omfatte legalpanteretten. Kommunen kan på tilsvarende måte overdra legalpanteretten sammen med forfalte krav direkte til et inkassobyrå.

Lovavdelingen opprettholdt denne oppfatningen i uttalelse 28. september 2005 (JDLOV-2004-3790).

Tilsvarende rettsoppfatning ble også lagt til grunn i LG-2004-90443. Lagmannsretten stadfestet tingrettens beslutning om å nekte tvangssalg av fast eiendom på grunnlag av utestående renovasjonsavgift. Legalpant for krav på renovasjonsavgift var ikke etablert, fordi gebyrkravet var overført fra kommunen til et interkommunalt selskap før forfall. Kommunen fastsatte gebyrregulativet og gebyret, mens det interkommunale selskapet regnet ut gebyret på grunnlag av gebyrforskriften og foresto faktureringen. I standardforskriften for renovasjon og slamtømming i det aktuelle området var det generelt fastsatt at det interkommunale selskapet overtok «kommunens rettar og pliktar» etter forurensningsloven § 34. Lagmannsretten kom til at det var tale om en mer samlet overdragelse av kravene til det interkommunale selskapet. Begjæringen om tvangssalg var fremsatt av det interkommunale selskapet, som også var angitt som saksøker i saken.

Avgjørelsen i LE-2013-51064 bygger også på samme rettsoppfatning, men lagmannsretten konkluderte da med at kommunens legalpanterett var i behold. Kommunen ble ansett som debitor for kravet, selv om inndrivelsen ble utført av et interkommunalt selskap. Kommunestyret fastsatte størrelsen på avfallsgebyret og gebyrkravet, mens det interkommunale selskapet foresto den praktiske håndteringen av avfallet. I selskapsavtalen var det bestemt at gebyret tilhørte kommunen, og at selskapet fakturerer abonnentene «på vegne av» kommunen. I denne saken var det kommunen som begjærte tvangssalg, og som var part i saken.

De nevnte sakene gjaldt krav på renovasjonsavgift etter forurensningsloven § 34. Hensynet til sammenheng i regelverket om innkreving av kommunale avgifter og legalpant tilsier at de samme begrensningene gjelder for legalpant for vann- og avløpsgebyrer fastsatt med hjemmel i vass- og avløpsanleggslova § 4. Gebyrmyndighet tilligger etter bestemmelsen også her kommunen. Det er kommunen som i forskrift vedtar at det skal betales gebyr, størrelsen på gebyrene og som gir bestemmelser om innkrevingen. Det foreligger ingen uttrykkelig hjemmel for delegasjon, sml. kommuneloven § 5-4 første ledd.

Spørsmålet blir da hvilken rolle Bømlo Vatn og Avløpsselskap er tillagt ved håndteringen av vanngebyrene.

Bømlo kommune har i lokal forskrift om vass- og kloakkavgifter fastsatt nærmere bestemmelser om gebyr, jf. vass- og avløpsanleggslova § 4, jf. § 5. Den gjeldende forskriften, som trådte i kraft 15. desember 2025, viderefører i det vesentlige innholdet i forskriften fra 2012. Etter forskriftens generelle regler i punkt 1 betaler kommunen sine abonnenter gebyr for vann- og avløpstjenester som kommunen leverer. Det er presisert at Bømlo Vatn Avløpsselskap (BVA) er leverandør av vann- og avløpstjenestene, og at forholdet mellom abonnenten og BVA reguleres av statlige lover og forskrifter, regulativ og abonnementsvilkår. Et «abonnement» er etter forskriften punkt 1.1 bokstav c definert som avtale mellom abonnent og BVA om vannforsyning og/eller avløpstjenester gjennom tilknytning av sanitærinstallasjoner og private vann- og avløpsanlegg til BVA sitt vann- og avløpsanlegg. Avtalen trenger ikke å være skriftlig, og avtale om tilknytning via privat fellesledning regnes som abonnement. «Abonnent» er i punkt 1.1 bokstav d definert som blant annet eier av eiendom som er tilknyttet BVA sitt vannforsynings- og/eller avløpsanlegg, eller som er godkjent eller krevd tilknyttet. Det er etter forskriften kommunestyret som årlig fastsetter gebyrsatsene i gebyrregulativet, jf. forskriftens punkt 2.3 om tilknytningsgebyr og punkt 3.4 om årsgebyr.

Det følger videre av driftsavtalen mellom Bømlo kommune og Bømlo Vatn og Avløpsselskap punkt 1, sist revidert 12. desember 2013, at selskapet på vegne av eieren, Bømlo kommune, skal ha «ansvar for alle oppgaver knytt til drift, vedlikehold og utbygging» av offentlige vann- og avløpsanlegg i kommunen. Virksomheten finansieres gjennom aksjekapital, lån, samt tilknytnings- og årsgebyrer fra abonnentene, og gebyrinntektene går til å dekke selskapets driftskostnader. Gebyrregulativ som fastsetter årlige gebyrer, tilknytningsgebyr og andre gebyrer vedtas av Bømlo kommune etter innstilling fra BVA. Gebyrene skal dekke selskapets kostnader i samsvar med selvkostprinsippet.

Styreformann i Bømlo Vatn og Avløpsselskap, Arve Hindenes, opplyste under den muntlige forhandlingen at eventuelt overskudd i selskapet ikke tilbakeføres til kommunen, men inngår i selskapets eget fond og regnskap. Lagmannsretten oppfattet dette slik at midlene i fondet ikke går til å bygge opp et varig overskudd i selskapet, men benyttes i den

løpende driften, herunder til vedlikehold av anlegg og eventuelt til å redusere gebyrnivået for abonnentene.

Etter driftsavtalen punkt 5 har Bømlo Vatn og Avløpsselskap ansvaret for abonnementsregisteret og for «innkrevjing av avgifter/gebyr for vatn og kloakk». Det er selskapet som er tillagt ansvar for alle oppgaver knyttet til anleggene, som har eiendomsretten til anleggene, jf. også avtalen punkt 4, som er definert som avtalepart overfor abonnentene i forskriften, som leverer vannet, og som fakturerer den enkelte abonnent. Betalingsavtaler som e-faktura og avtalegiro inngås direkte med Bømlo Vatn og Avløpsselskap.

Forskriftens enkelte deler, innbyrdes sammenheng og sammenhengen med driftsavtalen, viser at det er foretatt en mer samlet overdragelse til Bømlo Vatn og Avløpsselskap – både av plikten til å levere vann og kravet på vannavgift, som ennå ikke er kommet til forfall. Etter lagmannsrettens syn tilsvarer den faktiske organiseringen dermed i stor grad situasjonen i LG-2004-90443. Selv om forskriften i saken fra 2004 generelt overlot kommunens rettigheter og plikter til det interkommunale selskapet, viser forskriften og den praktiske organiseringen at dette også er den faktiske situasjonen i saken her.

Bømlo Vatn og Avløpsselskap har anført at kravet oppstår på kommunens hånd, ettersom kommunestyret fastsetter gebyrsatsene og dermed utøver gebyrmyndigheten. Etter dette synspunktet eksisterer det ikke noe krav før kommunestyret fatter vedtak om gebyrenes størrelse. Det er videre pekt på at kommunen som eeneier har full kontroll over selskapet, og tidligere har instruert om stans i innkrevingsprosesser. Den aktuelle innkrevingen rettet mot Mæland ble først fulgt opp etter at kommunen ga sitt samtykke.

Lagmannsretten kan ikke se at disse forholdene leder til et annet resultat, og viser til det som er gjengitt fra driftsavtalen med kommunen. Det er Bømlo Vatn og Avløpsselskap som leverer vann til abonnentene, og forestår all praktisk håndtering av gebyrordningen, herunder fakturering, innkreving og forvaltning av abonnementsforhold. At selskapet har orientert kommunen om de aktuelle prosessene, fremstår som en etterfølgende orientering som er foretatt i kraft av kommunens aksjonærposisjon, og ikke som en følge av at kommunen er innehaver av gebyrkravene.

Det er som nevnt en forutsetning for kommunens adgang til å kreve vann- og avløpsgebyr at det fastsettes lokal forskrift, og gebyrreglene i loven kommer først til anvendelse når slik forskrift foreligger. Denne forskriftsmyndigheten kan ikke overføres til Bømlo Vatn og Avløpsselskap. Forskriften etablerer bare det rettslige grunnlaget for gebyrplikten. Den faktiske ytelsen av tjenesten ligger hos Bømlo Vatn og Avløpsselskap.

Videre tilfaller gebyrinntektene selskapet og inngår i dets regnskapsførsel, noe som viser at gebyrene er knyttet til selskapets økonomi og ikke kommunens. Verken forskriften eller driftsavtalen inneholder bestemmelser om at gebyrene skal inndrives på vegne av

kommunen, og det kan heller ikke utledes av øvrige bestemmelser at kommunen beholder kreditorposisjonen. Dette gjelder selv om selskapets advokat i varselet om tvangssalg formulerte at selskapet sto for innkreving av kommunens vann- og avløpsgebyrer. Det er Bømlo Vatn og Avløpsselskap, og ikke kommunen, som har fremsatt begjæringen om tvangssalg. Dette fremstår som uttrykk for at selskapet oppfatter seg som innehaver av kravet. Den faktiske rollen selskapet har i innkrevingen tilsier etter lagmannsrettens syn at det er selskapet som innehar kravet.

Lagmannsretten bemerker videre at legalpanteretten etter panteloven først oppstår når det underliggende kravet er forfalt. Dersom det legges til grunn at kravet opprinnelig oppsto på kommunens hånd, er det uansett vanskelig å se at forfallstidspunktet inntraff før kravet ble overført til Bømlo Vatn og Avløpsselskap, slik også påpekt i LG-2004-90443. På forfallstidspunktet var kravet uansett overført til selskapet.

Etter en samlet vurdering har lagmannsretten kommet til at kravene oppsto hos Bømlo Vatn og Avløpsselskap, og at de uansett forfalt etter at de var overført til selskapet. Legalpanterett har derfor ikke vært aktuell på kommunens hånd, og Bømlo Vatn og Avløpsselskap har ikke legalpanterett for kravet.

Det foreligger følgelig ikke legalpant som kan tjene som tvangsgrunnlag etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2 første ledd bokstav d. Begjæringen om tvangssalg skal dermed ikke tas til følge.

Anken har ikke ført frem, og skal forkastes.

Sakskostnader for lagmannsretten

Twisteloven kapittel 20 kommer til anvendelse, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 3-3 første punktum. Mæland har krevd erstattet sine sakskostnader for lagmannsretten.

Når anken forkastes, er saken vunnet av Mæland etter tvisteloven § 20-2 første ledd, jf. andre ledd. Mæland har anført alternative påstandsgrunnlag for samme krav, og ved vurderingen av sakens resultat er det uten betydning at bare ett av de påberopte påstandsgrunnlagene har ført frem, jf. Schei m.fl., *Twisteloven: kommentarutgave*, § 20-2 note 2.5, *Juridika*, ajourført 1. september 2025, med henvisninger til høyesterettspraksis. Etter hovedregelen har Mæland dermed krav på å få dekket sine nødvendige sakskostnader for lagmannsretten.

Lagmannsretten har vurdert, men kan ikke se at det foreligger tilstrekkelige «tungtveiende grunner» som samlet sett gjør det «rimelig» å frita Bømlo Vatn og Avløpsselskap helt eller delvis fra sakskostnadsansvaret etter tvisteloven § 20-2 tredje ledd.

Etter tvisteloven § 20-5 første ledd skal full erstatning for sakskostnader dekke alle partens «nødvendige» kostnader ved saken som ikke særlige regler gir grunnlag for å unnta. Ved vurderingen av om kostnadene har vært nødvendige, legges vekt på om det ut fra betydningen av saken har vært rimelig å pådra dem. Retten skal også prøve poster i oppgaven som motparten har godkjent, jf. § 20-5 femte ledd.

Advokat Strand har fremlagt sakskostnadsoppgave og har krevd tilkjent 178 625 kroner ekskl. merverdiavgift i salær. Kravet baserer seg på 58,25 timers arbeid til en gjennomsnittlig timepris på 3 066 kroner. Det er opplyst at 38,75 av timene påløp etter beslutningen om muntlig forhandling. Det er i tillegg krevd 2 % avtalt administrasjonstillegg for kontorutgifter mv., samt 7 105,78 kroner for utlegg i forbindelse med reise til Bergen for gjennomføring av rettsmøtet. Det samlede kravet utgjør etter dette 234 851,48 kroner inkl. merverdiavgift.

Lagmannsretten mener at salærkravet overstiger nødvendige og rimelige kostnader ved saken. Dette gjelder spesielt arbeidet fra inngitt anketilsvar til oppstart av rettsmøtet, der det er fremsatt krav om dekning av 34,25 timers arbeidsinnsats til en timepris på 3 084 kroner inkl. reisetid. Advokat Strand representerte Mæland også i tingretten. Tingretten avholdt rettsmøte, og lagmannsretten legger til grunn at det alt vesentlige av arbeidet knyttet til avtalespørsmålet kunne gjenbrukes i lagmannsretten, til tross for enkelte forskjeller i vitneførselen. Spørsmålet om legalpant fremsto dessuten i all hovedsak ferdig forberedt allerede gjennominngivelsen av anketilsvaret, slik at behovet for ytterligere forberedende arbeid frem mot rettsmøtet også i denne delen av saken må anses som begrenset.

På denne bakgrunn finner lagmannsretten at et nødvendig og rimelig krav for arbeid i tiden fra beslutning om muntlig forhandling til rettsmøte bør settes til 50 000 kroner ekskl. merverdiavgift, som utgjør 62 500 kroner inkl. merverdiavgift. Administrasjonstillegget på 2 % justeres i tråd med dette. De øvrige postene fremstår som nødvendige og i samsvar med tvisteloven § 20-5.

Det samlede sakskostnadskravet fastsettes etter dette skjønnsmessig til 163 930 kroner.

Det er ikke grunn til å endre tingrettens sakskostnadsavgjørelse.

Kjennelsen er enstemmig.

SLUTNING

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Bømlø Vatn og Avløpsselskap AS til Leif Normann Mæland 163 930 – etthundreogsekstiretusennihundreogtretti – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne kjennelsen.

Elisabeth Deinboll

Ingrid Kjeldstad Gullaksen

Guri Elisabeth Molven

Dokument i samsvar med undertegnet original.

Siv Dyrkolbotn

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre f.eks. om det bør være muntlig behandling i rettsmøte, skriftlig behandling og/eller rettsmekling.

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klar overvekt av sannsynlighet for at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.