



## EIDSIVATING LAGMANNSRETT

### BESLUTNING

---

**Avsagt:** 07.12.2023

**Saksnr.:** 23-101719ASD-ELAG/

**Dommere:**

Lagdommer  
Lagdommer  
Lagmann

Kjersti Lund  
Hans Christian Koss  
Pål Prestesæter

---

Ankende part Strandvegen 172/174

[Redacted]

Ankende part Hs Eie AS

[Redacted]

Ankematpart

[Redacted]

[Redacted]

Ankematpart

Norsin Invest AS

[Redacted]

Saken gjelder tvist om ankegjensstandens verdi.

██████████ og Norsin Invest AS på den ene siden og HS Eie AS og Sameiet Strandvegen 172/174 på den andre siden, er parter i tvist om adkomstrett via fellesareal på fast eiendom.

Den aktuelle eiendommen, gnr. 1 bnr. 1846 i Hamar kommune, ble i 2011 omgjort fra legesenter til et eierseksjonssameie med to boligseksjoner og en næringsseksjon. De to boligseksjonene er i dag eid av Bates og Norsin Invest AS, mens næringsseksjonen er eid av HS Eie AS. HS Eie AS' sameierbrøk er 486/642, og selskapet har 2/3 flertall av stemmene i sameiet. Da de to boligseksjonene ble solgt i 2011, hadde de i henhold til salgsoppgaven rett til egen oppmerket plass på felles biloppstillingsplass og innkjøring og parkering på asfaltert areal. Det var i tillegg en gruset adkomst til hovedinngangen til de to boligene på byggets nordside. Det er denne adkomsten som nå er fjernet og som saken dreier seg om.

Høsten 2019 oppsto det uenigheter i sameiet, blant annet knyttet til adkomstveien på byggets nordside. Saken var på oppe i årsmøtet avholdt 20. juni 2021. Saken ble tatt opp som følge av boligseksjonenes krav om vedlikehold av adkomsten. På årsmøtet ble det besluttet at adkomsten skulle fjernes, og HS Eie AS gjennomførte tiltaket straks. Adkomsten ble tilsådd med gress og det ble satt opp kantstein for å hindre innkjøring. Parkeringsskiltene ble fjernet. Tiltakene ble betalt av sameiets midler.

Eierne av de to boligeierseksjonene innga stevning til Østre Innlandet tingrett i juli 2022 med påstand om at vedtak om å fjerne adkomsten var ugyldig samt krav om at adkomsten og biloppstillingsplass, samt skilting, ble tilbakeført og at kostnadene ved dette dekkes av eier av næringsseksjonen.

Østre Innlandet tingrett avsa dom 15. mai 2023 med slik slutning:

1. Årsmøtevedtaket i Sameiet Strandvegen 172/174 datert 20.06.2021, sak 15, som innebærer at adkomst på nordsiden av bygget på eiendommen skal omgjøres til «grøntstruktur» er ugyldig.
2. Sameiet Strandvegen 172/174 pålegges innen 14 dager fra dommens forkynnelse å tilbakeføre grunnen på nordsiden av bebyggelsen på gnr. 1 bnr. 1846 i Hamar kommune til adkomst foran boligseksjonene.
3. Sameiet Strandvegen 172/174 pålegges innen 14 dager fra dommens forkynnelse å sette opp igjen parkeringsskilter på nordsiden av bebyggelsen på gnr. 1 bnr. 1846 i Hamar kommune.
4. Hs Eie AS dekker kostnadene forbundet med postene 2 og 3 fullt ut alene.
5. Hs Eie AS betaler innen 14 dager fra dommens forkynnelse sakskostnader til ██████████ og Norsin Invest AS v/ Christer Johansens kroner 162 258.

Sameiet Strandvegen 172/174 og HS Eie AS innga anke til Eidsivating lagmannsrett 19. juni 2023. Norsin Invest AS og [REDACTED] har i anketilsvar 3. juli 2023 gjort gjeldende at ankegjensstandens verdi er under 250 000 kroner. I lagmannsrettens brev 7. juli 2023 ble de ankende parter gitt frist for en nærmere redegjørelse for ankegjensstandens verdi. Det har i ettertid vært inngitt flere prosesskriv fra begge parter, sist ved advokat [REDACTED] prosesskriv 3. oktober 2023.

Sameiet Strandvegen 172/174 og HS Eie AS har i korte trekk gjort gjeldende:

De ankende parter har nedlagt påstand om frifinnelse, noe som vil innebære at opparbeidelse av tomten forblir som den er, med tilsåing av gress, og at ankemotparten ikke får medhold i at det skal etableres en adkomstvei fra nordsiden av eiendommen. At eiendommen forblir som nå, har betydelig verdi for de ankende parter. Både omsetningsverdien og bruksverdien vil være relevante verdsettelsesprinsipper. Etablering av veiadkomst i nord som gjør at eiendommen mister et grøntområde. Ifølge eiendomsmegler [REDACTED] vil det medføre en verdiforringelse på minst 300 000 kroner. Videre har [REDACTED] i BER, Bygg og eiendomsrevisjon AS vurdert det slik at etablering av adkomstvei fra nord på eiendommen vil innebære en verdireduksjon på 300 000 kroner. [REDACTED] trekker frem at usikkerheter tilknyttet bruk av eiendommen vil utgjøre et risikoelement forbindelse med en eiendomstransaksjon og næringsseksjonen har således en interesse av å få dette spørsmålet avklart. BERs verdivurdering er basert på et skjønnsmessig intervall etter vurdering av konsekvens ved bortfall av grøntarealer, og reduksjon av eiendommens verdi. En kvadratmeterprisberegning i denne sammenheng anses ikke som formålstjenlig, da tomtearealet ikke skal omsettes.

Det foreligger rammetillatelse for omgjøring av deler av næringsseksjonen til boligseksjon, og fremtidig utvikling må hensyntas ved lagmannsrettens verdsettelse av ankegjensstandens verdi. Fellesarealet på sørssiden av eiendommen har tilknytning til næringsseksjonen, og det er derfor viktig for eiendommens bruksverdi at nordsiden av eiendommen legges til rette for en fredelig sone av fellesarealet som ikke berøres av næringsseksjonens aktivitet. Kravet til ankesum er oppfylt.

Subsidiært gjøres det gjeldende at det gis samtykke til behandling av anken. Tingrettens avgjørelse har betydelige svakheter, herunder at det ikke er tatt stilling til på hvilket grunnlag boligseksjonseierne har rettigheter til omtvistet fellesareal. Adkomstveien er dessuten beliggende over tredjemanns eiendom (kommunen) og adkomsten er således ikke kun beliggende på sameiets eiendom. Boligseksjonseierne har ikke rett til adkomst over naboeiendommen. I reguleringsplanen er det bestemt at nordsiden av eiendommens areal skal være opparbeidet grøntstruktur (ikke naturtomt). En etablering av adkomst i strid med byggetillatelse fordrer ny søknad til kommunen. Det er uklart hvorfor ankemotpartene hevder det motsatte da det er klart at Hamar kommune eier parsellen utenfor eiendommen i

herværende sak. Hverken sameiet eller ankemotpartene har rett til å kjøre på kommunens eiendom. Det vesentlige er imidlertid at boligseksjonene heller ikke har rett til å kjøre over arealet på sameiets tomt. Tingretten har ikke vurdert den offentligrettslige siden av saken.

Tingretten har gjort næringsseksjonen personlig ansvarlig, hvilket er en grov feilvurdering. Vedtak om å fjerne adkomst på nordsiden av eiendommen er ikke i strid med mindretallsvernet, jf. eierseksjonsloven § 40. Tingretten har likevel kommet til motsatt konklusjon. Behovene for adkomst som tingretten viser til på nordsiden av eiendommen er ikke reelle, da det kun er få meter fra adkomst fra øst til inngangen til boligseksjonene. Denne adkomsten fra øst brukes til lessing for alle seksjoner i bygget og er ellers avsatt til parkering for utrykningskjøretøy i reguleringsplanen. Dette tilsier at de ankende parter har et særlig behov for overprøving av tingrettens avgjørelse.

Twisten må uansett anses å gjelde ideelle verdier, jf. tvisteloven § 17-1 tredje ledd. Kostnadene knyttet til opprettholdelse, eller eventuell tilbakeføring av det omtvistede arealet, er viet svært liten tid i saksforberedelsen til tingretten og ellers i tingrettens dom. Sakens spørsmål er om vedtakene truffet av sameiets organer er gyldige eller ikke. Selv om konklusjonen på disse spørsmålene har økonomiske implikasjoner, gjelder tvisten vedtakets gyldighet, som i relasjon til tvistelovens § 17-1 tredje ledd, jf. § 29-13, er en ideell interesse.

Norsin Invest AS og [REDACTED] har i korte trekk gjort gjeldende:

Det er punkt 2 og 3 i tingrettens slutning som gir grunnlag for verdiberegningen, dvs. kostnaden ved disse tiltakene som utgjør ankegenstandens verdi. Tiltakene er å tilbakeføre grunnen til adkomst foran boligseksjonene og sette opp igjen parkeringsskiltene ved adkomsten. Opparbeidelsen etter det ugyldige årsmøtevedtaket besto i at det ble kjørt til matjord, planert og sådd til, og det ble lagt kantstein rundt hele den nordlige delen. Prisen for alt dette – materialer og arbeid – var 45 500 kroner inkl. mva. I tillegg ble de to parkeringsskiltene som sto ved adkomsten saget over og fjernet. For å gjennomføre domsslutningens punkt 2 må noe av matjorden fjernes. Det må dessuten kjøres til noe grus. I tillegg må man fjerne noen meter kantstein. Kostnadene ved dette er i alle tilfeller langt lavere enn de 45 500 kronene som ble betalt for opparbeidelse av området. Domsslutningens punkt 3 innebærer å sette opp igjen de to skiltene som ble tatt ned, dvs. sette ned fundamenter og sette skiltstolpene i fundamentene. Kostnadene ved dette er i alle fall ikke høyere enn 5 000 kroner.

Den fremlagte vurderingen fra eiendomsmegler [REDACTED] har liten verdi. Det er påfallende at megler mener vegen er verdireduserende for eiendommen, når det er på det rene at eierne av boligseksjonene ønsker adkomst og mener å ha et klart behov for adkomsten. Når megler omtaler verdireduserende effekt for «eiendommen», er det følgelig næringsseksjonen han mener. Objektivt sett har ikke arealet nord for bygget noen verdi for næringsseksjonen. Det er her inngangen til leilighetene ligger. Næringsseksjonen benytter

arealene i sør. Eiendomsmegler █████ legger til grunn for sin vurdering at adkomsten vil bli brukt som parkering. Det er imidlertid helt på det rene at saken kun gjelder adkomst i nord, ikke parkeringsplass. Vurderingen til █████ hviler dessuten på et uriktig premiss, nemlig at det er snakk om å etablere en adkomstveg. Adkomsten har vært der i alle fall siden 1980-tallet. Det er derfor snakk om reetablere eiendommen slik den har vært de siste 40 årene. Det er uansett ingen holdepunkter for en reduksjon i omsetningsverdi på 300 000 kroner, og anslaget mangler begrunnelse.

Taksten fra Bygg- og eiendomsrevisjon AS bærer preg at en ikke har kjennskap til forholdene i Hamar generelt eller denne eiendommen spesielt. Eiendommen er den eneste av sitt slag i Hamar. Den ligger i strandsonen, og er i all hovedsak regulert og benyttet til næring. Med unntak av den tredje boligseksjonen som det er åpnet for, kommer situasjonen til å forbli slik. Området i nord, hvor adkomsten ligger, er den minst attraktive delen av eiendommen. Her er inngangspartiet til de to boligseksjonene. Adkomsten utgjør 2,5 prosent av det totale grøntarealet på eiendommen (ikke av tomtearealet totalt). Størrelsen på arealet er 47 kvadratmeter. Verdireduksjonen ved å reetablere adkomsten er antydnet å kunne utgjøre inntil 600 000 kroner. Det tilsvarer 12 765 kroner per kvadratmeter, dvs. 12 765 957 kroner per daa.

Det vises til eiendomsmegler █████ vurdering av at tilbakeføringen ikke har noen betydning for eiendommens omsetningsverdi. Det er ikke sannsynlighetsovervekt for at reetablering av adkomsten har noen verdimesig betydning for eiendommen, verken når det gjelder omsetningsverdi eller bruksverdi.

Det er ikke grunnlag for å gi samtykke til fremme av anken. Tingrettens dom er ikke prinsipiell og tvisten er preget av personlig uenighet mellom eierne av boligseksjonene og eier av næringsseksjonen. Saken har ikke økonomisk betydning for partene ut over tvistegenstanden. Dommen er korrekt, og det foreligger ikke feil ved den materielle avgjørelsen eller ved tingrettens saksbehandling.

Saken gjelder ikke ideelle interesser.

Lagmannsretten bemerker:

Tvisteloven § 29-13 første ledd lyder:

Anke over dom i en sak om formuesverdier kan ikke fremmes uten lagmannsrettens samtykke hvis ankegenstandens verdi er mindre enn kr 250 000. Ved vurderingen av om samtykke skal gis, skal det blant annet tas hensyn til sakens karakter, de behov partene har for overprøving, og om det synes å være svakheter ved den avgjørelse som er anket, eller ved behandlingen av saken.

Tvistelovens regler om verdsettelse fremgår av kapittel 17. Etter tvisteloven § 17-1 tredje ledd kommer reglene om verdifastsetting likevel ikke til anvendelse dersom saken for saksøkeren eller den ankende part gjelder ideelle interesser.

#### *Om saken gjelder ideelle interesser*

De ankende parter har gjort gjeldende at saken gjelder ideelle interesser.

I NOU 2001:32 B Rett på sak side 809 heter det om vurderingen av hva som er et formueskrav:

Avgjørelsen av om saken gjelder formuesverdier eller ideelle interesser, må skje utfra objektive kriterier. Vurderingen må skje ut fra det krav som er fremmet og den påstand som er nedlagt. Hva partene selv måtte føle, er ikke avgjørende. Uttrykket formuesverdier vil omfatte ikke bare krav av formuerettslig art, men også krav av annen karakter som har penger eller noe annet av økonomisk verdi som objekt. Det gjelder uansett arten av rettsforhold som kravet springer ut av, for eksempel krav om arv eller et krav av familierettslig karakter. Så lenge kravet etter dette gjelder en formuesverdi, er det ikke noe vilkår at kravet kan måles i penger.

Noen ganger vil en sak både gjelde en formuesverdi og ideelle interesser. Det vil da være naturlig å ta utgangspunkt i hva som fremtrer som sakens dominerende karakter.

Ved bedømmelsen av om en sak gjelder en formuesverdi eller ideelle interesser, er det avgjørende hva folk flest vil føle i en tilsvarende situasjon. De aktuelle parter rent subjektive vurderinger er ikke avgjørende, jf. Rt-2005-1036 avsnitt 17. Verdien er lik den økonomiske interesse den ankende part har i å vinne ankesaken. Dette gjelder uansett om det er påstått at kravet har en verdi eller ikke, jf. Rt-2005-1036 avsnitt 18. Kravet blir altså ikke et ideelt krav bare fordi den ankende part ikke har oppgitt at kravet har en økonomisk verdi.

Saken i Rt-2005-1036 gjaldt mistriksvesel som følge av støy fra en trampoline naboen hadde satt ut. Kravet ble ansett som et krav om formuesverdier. Kjæremålsutvalget ga i samme avgjørelse også tilslutning til et sitat fra lagmannsretten hvor det var lagt til grunn at naboetvister om rett til å ha trær stående, regnes som saker om formuesverdier.

Selv om Rt.2005-1036 gjaldt tvistemålsloven, anses ovennevnte å gi uttrykk for gjeldende rett etter tvisteloven, slik som lagt til grunn i HR-2021-2188-U.

I HR-2021-2188-U, fant ankeutvalget det klart, under henvisning til ovenstående, at også kravene i den saken – som gjaldt gyldigheten av forvaltningsvedtak om å tillate naboen å oppføre brygger og krav om naboettslig tålegrense – gjaldt krav om formuesverdier.

I vår sak har de ankende parter nedlagt påstand om frifinnelse. Kravet fra ankemotpartene gjelder gyldighet av sameiets årsmøtevedtak om at adkomst på nordsiden av bygget skulle

omgjøres til «grøntstruktur», tilbakeføring av grunn på angitt sted og oppføring av parkeringsskilter.

De ankede parter har vist til Agder lagmannsretts beslutning 12. desember 2021 som gjaldt et sameies krav om riving av innglassing av svalgang/inngangsparti og terrasse. I tingretten hadde ankemotpartene blitt frifunnet for sameiets krav om riving. Lagmannsretten kom til at sakens tyngdepunkt for ankende part (sameiet) ikke knyttet seg til kostnadene med å innglasse inngangsparti og terrasse eller å fjerne den. For sameiet handlet tvisten om deres rett til å bestemme over utformingen av byggets fasade. Det ble videre vist til at de ideelle verdiene som var påberopt var ivaretagelse av demokratiske hensyn i boligsameiet og at flertallsvedtak blir respektert.

Det er lagmannsrettens syn at tilsvarende betraktninger ikke bør legges til grunn i vår sak. Vår sak gjelder spørsmål om hvordan en del av sameiets tomt skal benyttes. Betydningen for de ankende parter er hvorvidt det angjeldende arealet kan benyttes som grøntområde for brukere av næringsseksjonen og eventuelt for en tredje boligseksjon. Det er dette som er det fremtredende element i saken, ikke hvorvidt et flertallsvedtak skal etterleves og sameiets behov for etterlevelse, slik som i saken Agder lagmannsrett hadde til behandling. Ikke for noen av de ankede parter fremtrer ideelle interesser som sakens dominerende karakter.

#### *Verdsettelse av ankegjensstanden*

Etter dette skal lagmannsretten ta stilling til om kravet til ankesum er oppfylt, jf. tvisteloven § 29-13 første ledd, jf. § 17-1 første og andre ledd.

Retten skal av eget tiltak ta stilling til tvistegjenstandens verdi. Dette innebærer at verdien skal vurderes uavhengig av om en av partene gjør det gjeldende, og at partenes syn på verdifastsettelsen ikke er avgjørende. Det er også uten betydning at tingretten behandlet saken etter allmennprosess.

Grunnlaget for verdifastsettingen følger av tvisteloven § 17-2. Ved anke settes verdien til forskjellen mellom resultatet i underinstansen og den ankende parts krav når anken erklæres. Verdsettelsen vil kunne falle forskjellig ut, avhengig av om en forsøker å finne frem til omsetningsverdi eller bruksverdi. Retten må velge et prinsipp som leder frem til den reelle verdien av tvistegjenstanden, og i den forbindelse se hen til hva som er den sannsynlige nytten av tvistegjenstanden for ankende part. Ofte vil omsetningsverdien være et naturlig utgangspunkt, jf. Rt-2008-1040, men dersom tvistegjenstanden har en høyere bruksverdi for ankende part, og det er sannsynlig at vedkommende vil nyttiggjøre seg formuesgodet til slik bruk, må bruksverdien legges til grunn. Det vises til Tore Schei m.fl. Tvisteloven, lovkommentar, kommentarer til § 17-2 punkt 1, Juridika, á jour per 1. september 2023.

I NOU 2001:32 B Rett på sak side 811 ble det pekt på at selv om verdifastsettelsen i utgangspunktet bare gjelder et faktisk spørsmål – hva tvistegjenstanden er verd – vil det

også være rettsanvendelsesspørsmål som kommer inn. Særlig for pengekrav må retten påse om påstandsgrunnlaget og de påberopte rettsregler kan lede til et slikt resultat som saksøkeren eller den ankende part har krevd i påstanden. Retten må ved fastsettelsen av tvistegenstandens verdi kunne se bort fra faktiske angivelser av verdier som er uriktige. Tilsvarende må gjelde for de elementer av rettsanvendelse som ligger i verdifastsettelsen. Er det åpenbart at saksøkeren eller den ankende part ikke kan få medhold i et så stort krav som i påstanden, må retten fravike påstandsbeløpet i verdifastsettelsen. Det er videre pekt på at retten ikke skal inngi seg i vurderinger av prosedabilitet på dette stadiet. Retten skal altså ikke gå nøyere inn i noen bevisvurdering eller etterprøving i forhold til rettsreglene.

De ankende parter har gjort gjeldende at både omsetningsverdi og bruksverdi vil være relevante verdsettelsesprinsipper. Bevisførselen synes imidlertid i all hovedsak å være knyttet til reduksjon i omsetningsverdi. BER, Bygg og Eiendomsrevisjon AS v/ [REDACTED] har 18. september 2023 utarbeidet notat med tittel «verdireduksjon som følge av adkomstvei». Det fremgår at notatet er utarbeidet på bakgrunn av erfaringer fra tidligere verddivurderinger av denne type problemstillinger, uten at det er foretatt befaring av eiendommen. Følgende fremgår av rapporten:

Store deler av tomtearealet medgår til parkering og adkomstveier fra syd/øst trekkes ut fra det totalt tilgjengelige tomtearealet, viser at arealet på nordsiden utgjør ca. 47 m<sup>2</sup> og ca. 2,5% av grøntarealet. På generelt grunnlag anses størrelsen på et utomhusareal som et viktig verdielement for Eiendomsverdien.

(...)

I en tenkt situasjon hvor kjøper gis muligheten til å velge mellom to like eiendommer, hvor forskjellen er at den ene har et større grøntareal/opparbeidet utomhusareal enn den andre, vil den eiendommen som har størst grøntareal/utomhusareal normalt ha et fortrinn og normalt velges først.

Dette gir støtte for at forskjellen uansett vil kunne ha innvirkning på hele eiendommens markedsverdi.

(...)

Opprettholdelse av dagens løsning gir etter BERs syn en bedre arealfordeling av eiendommens grøntareal, og slik vi har forstått det også en arealutnyttelse som samsvarer med beskrivelsen i reguleringen og rammetillatelsen.

Vi har registrert at næringsseksjonens eierandel er betydelig større enn de to boligenes samlede eierdel, og ved en eiendomsoverdragelse vil usikkerhetsmomenter rundt bruk av grønt-/utomhusareal ofte anses som et risikoelement, som igjen kan bidra til verdireduksjon, eiendomsverdien sett under ett.

Dersom tilsåing av gress/grøntareal på nordsiden ikke opprettholdes, og adkomsten på nordsiden av eiendommen reetableres, vil dette kunne innebære en verdireduksjon for hele eiendommen.



Verdireduksjonen vil kunne ligge i størrelsesorden kr. 0-600 000,-, og basert på vårt beste skjønn er forskjellen i eiendomsverdi for hele eiendommen med dagens arealfordeling, vurdert til å utgjøre kr. 300 000,-.

Det er lagmannsrettens syn at konklusjonen om en reduksjon i omsetningsverdi på 300 000 kroner i liten grad er underbygget av faktiske forhold eller konkrete verddivurderinger. Som det fremgår av rapporten er det tale om et areal som utgjør 2,5 prosent av eiendommens totale grøntareal. Det legges til grunn i rapporten at «usikkerhetsmomenter rundt bruk av grønt-/utomhusareal ofte anses som et risikomoment» noe som igjen «kan bidra til en verdireduksjon» eiendommen sett under ett. Dette gir lite konkrete holdepunkter for konklusjonen. Det er tale om «ofte anses» og «kan bidra til», noe som i liten grad underbygger den konkrete verdireduksjonen. Sett i lys av at det angjeldende arealet er så vidt begrenset, og relativt sett utgjør en svært liten del av det samlede grøntarealet, fremstår forutsetningen om usikkerhet som et «risikomoment» som lite treffende. Det er også betydelig usikkerhet knyttet til verdianslaget, all den tid det uttales at verdireduksjonen anslås å «kunne ligge» i størrelsesorden 0 til 600 000.

Heller ikke eiendomsmegler [REDAKTERT] vurdering av verdiforringelsen kan anses godt fundert i faktiske forhold. Vurderingene synes i det vesentlige å bygge på følgende:

Vi vurderer at eiendommen forringes med å etablere ytterligere en kjøreadkomst til eiendommen som allerede har 2 kjøreadkomster. Etablerer man en ny kjøreadkomst så vil dette i praksis også kunne brukes som en parkeringsplass og et parkeringsforbud vil nok være vanskelig å håndheve innad i et sameie. Eiendommen mister et grøntområde mot offentlig tomt som skiller sameiets tomt mot den offentlige tomten som også fungerer som en offentlig parkeringsplass. Den offentlige tomten er mye i bruk av badegjester og besøkende som går turer i området.

Det konkluderes med at «vi anser verdiforringelse til å være minst kr 300 000,-».

Lagmannsretten bemerker at det ikke sies noe om størrelsen på arealet, herunder ikke noe om hvor stor del av det totale grøntarealet på eiendommen det er tale om. Hvorvidt kommunen vil akseptere ytterligere en adkomst til eiendommen, hvilket også er omtalt i uttalelsen, kan etter lagmannsrettens syn ikke få betydning ved verdsettelsen av ankegjensstanden. Det er konsekvensene av en tilbakeføring av grunnen til adkomst foran boligseksjonene, slik det var før effektueringen av årsmøtevedtaket, en eventuell verdiforringelse må vurderes opp mot.

Etter dette er det lagmannsrettens syn at de ankende parter i liten grad har underbygget sin påstand om en reduksjon av omsetningsverdi av næringsseksjon og eventuelt fremtidig boligseksjon som overstiger kravet til ankesum.

Lagmannsretten kan vanskelig se at bevisførselen fra de ankende parter underbygger at tilbakeføring av området på den måten som her er aktuelt, kan tenkes å medføre en verdireduksjon av de ankende parters eiendom.

Ankemotpartene har fremlagt uttalelse fra eiendomsmegler [REDACTED], som formidlet salg av de to boligseksjonene i 2011. Etter oppmåling på stedet, mener [REDACTED] det angjeldende arealet er på ca. 34 kvadratmeter. Dette utgjør i underkant av 1,2 prosent av tomtens totale areal. Det er lagt til grunn at arealet ikke kan utnyttes til annet enn naturtomt og at det ikke er den mest attraktive delen av uteområdet. [REDACTED] fant at det for næringsseksjonen i sameiet er vanskelig å se at det spiller noen rolle for bruksverdien eller salgs- eller utleieverdi at det angjeldende arealet er adkomstveg slik det opprinnelig var eller om det er naturtomt/gressplen slik det nå fremstår som. Den økonomiske konsekvensen for næringsseksjonen er anslått å være null.

[REDACTED] vurdering er langt på vei sammenfallende med lagmannsrettens vurdering etter å ha hensyntatt bevisførselen fra de ankende parter, jf. ovenfor.

Etter dette må det være riktig, slik som anført av ankemotpartene, at ankesummen må vurderes ut fra kostnadene de ankende parter blir påført ved tilbakeføringen de er pålagt i dommen. Ankemotpartenes anslag legges til grunn, slik at samlede kostnader antas å være godt under 50 000 kroner. Tvistegjenstandens verdi tilsvarer dette, og kravet til ankesum er ikke oppfylt.

#### *Samtykke til fremme av anken*

Det er etter lagmannsrettens syn ikke grunnlag for å samtykke til fremme av anken. Saken gjelder et krav med svært begrenset økonomisk verdi for de ankende parter, og kostnadene ved ytterligere behandling av saken i rettsapparatet vil klart overstige ankegjensstandens verdi. Proporsjonalitetshensyn gjør seg dermed gjeldende med full tyngde. Saken har ikke prinsipiell interesse, og saksutfallet beror i vesentlig grad på en konkret bevisbedømmelse av hvorvidt vedtaket om å fjerne adkomsten var gyldig. Det samme gjelder tingrettens vurdering av hvem som skal dekke kostnadene ved tilbakeføringen. Det anses ikke å være slike svakheter ved tingrettens avgjørelse eller saksbehandling at det taler for å gi samtykke til fremme av anken. Tingrettens unnlattelse av å drøfte offentligrettslige sider ved saken kan ikke anses som en mangel ved avgjørelsen som bør lede til at det gis samtykke til fremme av anken. De ankende parter gjør gjeldende at punkt 2 og 3 i tingrettens slutning innebærer et tiltak – opparbeidelse av adkomstvei – som ikke er lovlig etter reguleringsplanen. Det er hevdet at søknadsplikten for opparbeidelse av adkomstvei, innebærer at domsslutningens punkt 2 og 3 ikke kan opprettholdes. Lagmannsretten viser til at domsslutningen punkt 2 og 3 ikke kan anses å innebære et nytt tiltak, men fjerning av jord, gress og kantstein for å bringe arealet tilbake til tidligere bruk. Det er ikke tale om å opparbeide en adkomstvei, men å muliggjøre adkomst med bil på arealet, i samsvar med tidligere bruk.

Etter dette gis det ikke samtykke til fremme av anken.

### *Sakskostnader*

Ankemotpartene har vunnet saken og har etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd krav på å få erstattet sine kostnader ved saken.

Ankemotpartene har krevd dekket sakskostnader for lagmannsretten med 60 000 kroner inkludert mva. for 24 timers arbeid med saken. Angivelsen av timebruken anses å tilfredsstillende kravet til omkostningsoppgave etter § 20-5 fjerde ledd. Det har vært utstrakt utveksling av prosesskriv til avgjørelsen av spørsmålet om fremme av anken, men lagmannsretten finner likevel at kravet går ut over det som kan anses som rimelige og nødvendige kostnader, jf. tvisteloven § 20-5 første ledd. Til sammenligning vises det til at salærkravet for tingretten etter gjennomførte hovedforhandling var på 135 000 kroner inkl. mva. Sakskostnader for lagmannsretten tilkjennes etter dette skjønnsmessig for 16 times arbeid, til sammen 40 000 kroner inkludert mva.

Ankemotpartenes krav er rettet mot HS Eie AS alene, og ikke mot sameiet. I tingretten ble også sakskostnadsansvaret alene pålagt HS Eie AS, uten at dette er nærmere begrunnet i dommen. Som utgangspunkt skal begge de ankende parter pålegges erstatningsansvar for ankemotpartenes sakskostnader. I og med at ankemotpartenes sakskostnadskrav er rettet alene mot HS Eie AS, kunne det være aktuelt å redusere tilkjente sakskostnader, ut i fra en forutsetning om at deler av sakskostnadskravet må relateres til sameiets involvering i saken. Lagmannsretten finner imidlertid at sakskostnadene her i sin helhet må anses pådratt som følge av HS Eie AS' disposisjoner alene. Det er i realiteten HS Eie AS' interesser som har vært søkt ivaretatt gjennom hele rettsprosessen. Ankemotpartenes sakskostnader må derfor også i realiteten anses pådratt av HS Eie AS alene, og ikke for noen del på vegne av sameiet.

Beslutningen er enstemmig.

### **SLUTNING**

1. Det gis ikke samtykke til å fremme anken.
2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler HS Eie AS 40 000 – førtitusen – kroner til [REDACTED] og Norsin Invest AS innen 2 – to – uker fra dommen forkynnes.

Kjersti Lund

Hans Christian Koss

Pål Prestesæter

*Dokument i samsvar med signert original.  
Anne-Carine Skarstad Hagen (elektronisk signert)*