



## FROSTATING LAGMANNSRETT

### DOM

---

**Avsagt:** 21.11.2019

**Saksnr.:** 19-050434ASD-FROS

**Dommere:**

Lagdommer  
Lagdommer  
Ekstraordinær  
lagdommer

Bjørn O. Berg  
Mats Stensrud  
Gunnar Greger Hagen

---

Ankende part	Espen Vik Rian	Advokat Stine Louise Windingstad
Ankende part	Therese Vik Rian	Advokat Stine Louise Windingstad
Ankemotpart	Boligbygg Midt Norge AS	Advokat Helge Arvid Tryti

## DOM

Saken gjelder oppgjør etter oppføring av enebolig med garasje. Hovedspørsmålene er om kjøperen kan kreve dagmulkt på grunn av forsinket overtakelse, og om det er grunnlag for å prekludere en faktura fordi den ble sendt etter sluttoppgjøret.

Den 23. september 2015 inngikk Therese og Espen Vik Rian (Vik Rian) avtale med Vågen Bygg AS (Vågen Bygg) om oppføring av bolig på eiendom med adresse Brynhildhaugveien 41 i Ørland kommune. Kontrakten som ble inngått var en standardkontrakt utarbeidet av Standard Norge, og med enkelte særskilte bestemmelser. Sentralt for denne saken er bl.a. kontrakten punkt 6.1, hvor kjøpesummen settes til kr. 4.127.124. Punkt 9.1 gjelder frister for entreprenøren, hvor det fremgår at det ikke er satt noen frist for å ha boligen klar til overtakelse. Videre var det i punkt 8.1 krysset av for at forbrukeren og andre entreprenører skulle utføre arbeid på boligen. Disse sideentreprisene gjaldt elektriker- og rørleggingsarbeid, maling, herunder våtromsarbeider, og grunnarbeid.

Vedlegg D til kjøpekontrakten er en betalingsplan. Denne foreligger det to versjoner av. Den ene er datert 18. september 2015, og påberopes av Vågen Bygg. Den andre er en såkalt revidert betalingsplan datert 24. september 2015, og påberopes av Vik Rian. Totalsummen (kjøpesummen) er den samme for begge planene, og begge legger opp til fire avdrag. Forskjellen er at det første avdraget er større i betalingsplanen av 18. september 2015 enn i planen av 24. september 2015. Det tredje avdraget korrigerer forskjellen.

Spørsmålet om preklusjon knytter seg til avdrag nummer tre, slik dette fremkommer i den betalingsplanen som Vågen Bygg har forholdt seg til. Vik Rian hevder at de ikke mottok faktura for det tredje avdraget før etter oppgjøret.

Et sentralt tema i saken er om det ble avtalt en overtakelsesdato, og om det rent faktisk ble avholdt en overtakelsesforretning. Den 23. februar 2016 sendte Vågen Bygg ved Frank Meyer e-post til Vik Rian hvor han bl.a. skrev: «Har fått summert litt og ser ut for at huset kan stå ferdig senest 30 juni 2016.» Partene er uenige om dette forpliktet Vågen Bygg med hensyn til overtakelsesdato. Det er imidlertid på det rene at det ble holdt et møte med sikte på overtakelse den 1. juli 2016. I møtet ble det utarbeidet et notat hvor det ble ført opp i alt 16 punkter med gjenstående arbeider. Åtte av disse skulle utføres av Vågen Bygg, de øvrige av andre entreprenører.

Notatet er undertegnet av Vågen Bygg ved Paul Richard Vågen. Vik Rian skrev ikke under. Det er et eget tema i saken om Vik Rian med dette motsatte seg overtakelse av boligen, og i så fall om de hadde adgang til dette. Vik Rian har forklart at hovedgrunnen til at de ikke skrev under protokollen var at det ikke forelå midlertidig brukstillatelse fra kommunen på dette tidspunkt. Årsaken til dette var at det til søknaden om midlertidig

brukstillatelse ikke forelå gjennomføringsplan og rapport etter uavhengig kontroll, slik dette går frem av e-post 1. juli 2016 fra kommunen ved Arne Nordgård til Paul Richard Vågen.

I etterkant av møtet avsluttet de ulike fagene sine arbeider på boligen. Vågen Bygg som ansvarlig søker fikk tilsendt de enkelte samsvarserklæringene og oversendte disse til kommunen. Midlertidig brukstillatelse forelå den 29. juli 2016. Det har vært uenighet og noe bevisføring om hvem som hadde tilgang til boligen i perioden frem til ny befaring og overtakelse den 26. august 2016, og om Vik Rian rent faktisk flyttet inn i denne perioden. Lagmannsretten kommer tilbake til dette.

I det nye møtet den 26. august 2016 ble det opprettet en overtakelsesprotokoll som ble signert av begge parter. Overtakelsesdato ble satt til samme dag. I protokollen er det opplistet en rekke mangler som skulle utbedres innen 25 dager. I den forbindelse ble det opplyst at kjøper holder tilbake kr. 75.000 av oppgjøret inntil manglene er utbedret. Det er også påskrevet «Uenighet om forsinkelse/dagmulkt».

I den betalingsplanen som Vågen Bygg fulgte er det tredje avdraget på kr. 214.795. Vågen Bygg har fremlagt faktura nr. 885 på dette avdraget, som er datert 20. mai 2016, og med forfall 30. mai 2016. Vik Rian hevder at de aldri har mottatt denne fakturaen. Det er også lagt frem inkassovarsel av 28. juli 2016, som er adressert til Vik Rians nye adresse, Brynhildhaugveien 41. Vik Rian hevder at de heller ikke har mottatt dette inkassovarselet. Det har i den forbindelse vært en til dels omfattende bevisføring rundt bytte av regnskapssystemer og tidspunkt for endring av adresse, men lagmannsretten ser ikke grunn til å gå nærmere inn i detaljene om dette.

Vik Rian mottok faktura på kr. 323.478 frå Vågen Bygg datert 17. august, og med forfall 21. august 2016. Avdraget er korrigert ut fra diverse endringsmeldinger, slik at summen er ca. kr. 90.000 lavere enn det opprinnelige beløpet. Under punktet «Deres ref.::» er fakturaen beskrevet slik: «Sluttregning uten tillegg» og med teksten: «Forbehold om ikke tilkomne faktura på prosjektet». Samme dag sendte styreformann Erling Høvik e-post vedlagt sluttoppstilling til Therese Vik Rian, med følgende tekst: «Vedlegger foreløpig sluttoppstilling i forbindelse med slutfaktura. Det tas forbehold om feil og mangler. Tillegg og endringer vil tilkomme». I den vedlagte sluttoppstillingen er avdrag nr. 3 på kr. 214.795 tatt inn i oppstillingen.

Den 30. august 2016 sendte Vågen Bygg sluttavregning for tillegg. Fakturaen er påført følgende tekst: «Forutsatt at alle faktura er mottatt oss. Forutsatt at gips under gulv er med i timeskalkyle fra Overhalla Hus». Det er et spørsmål i saken om teksten er et relevant forbehold i relasjon til den omtvistede faktura.

Vågen Bygg ved Erling Høvik sendte 14. september 2016 e-post til Therese Vik Rian, hvor ulike forhold tas opp vedrørende tilbakehold av oppgjør, bl.a. tilbakehold knyttet til krav om dagmulkt. Den omtvistede faktura nevnes ikke.

Den 7. oktober 2016 oversender Vågen Bygg faktura på det tredje avdraget per e-post. Fakturaen er datert 30. september 2016 og har fakturanummer 1072, som er høyere enn nummeret på fakturaen av 20. mai 2016 jf. ovenfor. I e-posten beklager Høvik forsinkelsen, og i e-post dagen etter forklarer han at fakturaen gjelder det tredje avdraget «og på grunn av bytte av fakturaprogram sendes denne ut på nytt».

Den videre prosesshistorien m.m. er kort beskrevet i tingrettens dom, som gjengis her:

Saken ble klaget inn for Forlikrådet i Ørland den 10. august 2017, der saken ble innstilt. Vågen Bygg AS tok deretter ut stevning for Sør-Trøndelag tingrett den 17. mars 2017. Det ble den 1. juni 2017 åpnet konkurs etter oppbud i Vågen Bygg AS. Selskapet ble slettet 12. april 2018. Kravet mot Rian ble overtatt av Boligbygg Midt Norge AS med org. nr. 819 214 662 («Boligbygg»). Boligbygg ble nyregistrert i Foretaksregisteret den 29. juni 2017. Styreleder er Erling Høvik og daglig leder er Paul Richard Vågen, som også var styreleder og daglig leder i Vågen Bygg.

Sør-Trøndelag tingrett henviste saken til Fosen tingrett, og Boligbygg tok den 13. november 2017 stevning for Fosen tingrett, herunder med krav om tinglysing av stevningen. Fosen tingrett avsa den 12. januar 2018 kjennelse der begjæring om tinglysing ble avvist. Det er også fremmet begjæring om arrest fra Boligbyggs side, som ved Fosen tingretts kjennelse av 30. januar 2018 ble besluttet ikke tatt til følge. Det har etter dette vært betydelig korrespondanse i saken, herunder provokasjoner om fremleggelse av dokumenter mv. Hovedforhandling ble avholdt i Fosen tingrett den 25. januar 2019. (...).

Fosen tingrett avsa dom 8. februar 2019, som etter retting 27. mars 2019 har slik slutning:

1. Therese Vik og Espen Rian dømmes til å betale Boligbygg Midt-Norge AS kroner 450 034 – firehundreogfemtittenogtrettifire - kroner med tillegg av forsinkelsesrenter fra 10. oktober 2016.
2. Therese Vik og Espen Rian dømmes in solidum til innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse å betale til Boligbygg Midt Norge AS kr 190 959 – etthundreognititusenihundreogfemtitten – kroner i sakskostnader.

Vik Rian anket dommen 4. mars 2019. Boligbygg ga tilsvaret 27. mars 2019. Ankeforhandling ble holdt i Trondheim tinghus 3. – 4. oktober 2019. Partene forklarte seg og det ble hørt fire vitner. Det vises til rettsboken.

Dommen er avsagt etter lovens frist. Dette skyldes reisefravær hos en av dommerne.

## **Espen og Therese Vik Rians påstandsgrunnlag**

Kravet på dagmulkt er hjemlet i bustadoppføringslova § 18 jf. § 24. Det forelå en avtale om overtakelsesdato 30. juni 2016, som ved enighet mellom partene ble flyttet en dag frem til 1. juli 2016. Av e-post 23. februar 2016 fra Vågen Bygg ved Frank Meyer til Vik Rian heter det at «huset kan stå ferdig senest 30. juni 2016». Dette må forstås som en avtale om overtakelse. Denne forståelsen understøttes av senere kommunikasjon, av at Vågen Bygg innkaller til overtakelse, og av at man faktisk møttes med sikte på overtakelse i tråd med den opprinnelige e-posten.

Vik Rian motsatte seg overtakelse den 1. juli 2016. Det hadde de rett til, fordi bygget ikke var ferdigstilt og dessuten manglet brukstillatelse. Manglene ved overtakelsen fremgår av det notatet som ble utfylt. Som ansvarlig søker hadde Vågen Bygg ansvaret for at brukstillatelse forelå ved overtakelsen. Vik Rian hadde ikke adgang til å ta i bruk boligen uten midlertidig brukstillatelse, og i seg selv ga dette grunnlag for å nekte overtakelse. Brukstillatelse forelå den 29. juli 2016, men på grunn av gjenstående arbeider ble overtakelse først gjennomført 26. august 2016.

Det er ikke grunnlag for å hevde at Vik Rian tok boligen i bruk straks etter 1. juli 2016. Som nevnt hadde de ikke anledning til dette, og den bruk som fant sted dreide seg utelukkende om oppbevaring.

Det er ingen lovsatt frist for å fremme krav om dagmulkt. Forsinkelsen er på 56 dager, og dagmulkten beregnes etter bustadoppføringslova § 18 andre ledd til kr. 235.239. Den er på en promille av kontraktsummen per løpedag, og det kan ikke gjøres fradrag for fellesferie, siden dette vil stille forbrukeren dårligere enn bustadoppføringslovas preseptoriske regler.

Av bustadoppføringslova § 48 andre ledd fremgår det at entreprenøren som utgangspunkt ikke kan kreve retting av sluttoppgjøret etter at forbrukeren har mottatt regning. Fakturaen på kr. 214.795 ble sendt den 7. oktober 2016, over en måned etter at sluttregning uten tillegg og sluttavregning for tillegg ble sendt, henholdsvis 17. og 30. august 2016.

Vik Rian anfører at de ikke har mottatt denne fakturaen før 7. oktober 2016. Det er ikke sannsynliggjort at fakturaen ble sendt i mai 2016, slik ankemotparten hevder. Forbeholdet som er tatt i sluttavregningen omfatter ikke denne fakturaen.

Vik Rian har vært i aktsom god tro om at sluttoppgjøret er endelig. Det kreves ingen aktiv undersøkelsesplikt fra forbrukerens side i slike saker.

Tilbakehold av kr. 37.500 som følge av feil og mangler er ikke anket særskilt. Det er derfor ikke lagt ned arbeid i å dokumentere det nærmere grunnlaget for dette.

Therese og Espen Vik Rian har lagt ned slik påstand:

- 1 Therese Vik Rian og Espen Vik Rian frifinnes.
- 2 Boligbygg Midt-Norge AS dømmes til å erstatte Therese Vik Rian og Espen Vik Rian omkostninger for tingrett og lagmannsrett.

### **Boligbygg Midt-Norge AS sitt påstandsgrunnlag**

Det er ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. E-posten 23. februar 2016 fra Vågen Bygg til Vik Rian er bare en antydning om hva man ser for seg, og ikke noe som er bindende.

Partene hadde en befaring 1. juli 2016, og det ble gjort et notat. Befaringen endte uten at det ble skrevet en formell overtakelsesprotokoll. Dette er imidlertid ikke i seg selv tilstrekkelig til at det er avtalt en frist for overtakelse mellom partene.

Subsidiært anføres at Vik Rian ikke hadde rett til å motsette seg overtakelse den 1. juli 2016. At midlertidig brukstillatelse manglet, skyldtes at andre entreprenører var forsinket, og som Vågen Bygg ikke heftet for. De feil og mangler som forelå på dette tidspunkt var for øvrig av bagatellmessig art, som ikke ga grunnlag for å nekte overtakelse.

Atter subsidiært anføres det at dagmulkt ikke løper i fellesferien, jf. kontrakten punkt 9.1, tredje ledd. Partene har avtalefrihet om dette spørsmålet, noe som underbygges av at dette er en standardbestemmelse. Dersom det tilkjennes dagmulkt, må det resterende beløpet på kr. 37.500 som er tilbakeholdt, komme i fradrag. Det er ikke dokumentert noe grunnlag for å holde tilbake dette beløpet.

Når det gjelder faktura nr. 885 på kr. 214.795, er det ikke noe grunnlag for å prekludere denne. Dette er avdrag nr. 3 av i alt fire avdragsfakturaer. Prinsipalt anføres at fakturaen er sendt av Vågen Bygg og mottatt av Vik Rian i mai 2016. Fakturaen sendes automatisk av regnskapsprogrammet på e-post til fakturamottakeren, og fakturaen er ført i regnskapet på det aktuelle tidspunkt, med bl.a. konsekvenser for betaling av merverdiavgift. At det foreligger to ulike betalingsplaner, er ikke relevant i vurderingen. Summeringsfeil i reskontroen hadde ingen sammenheng med denne fakturaen. Det ble uansett sendt purring per vanlig post, noe som er sannsynliggjort bl.a. gjennom forklaringen til styreformann Erling Høvik.

Dersom lagmannsretten kommer til at faktura og/eller purrebrev ikke ble sendt, er det uansett slik at dette er en type faktura som ikke kan prekluderes. Det dreier seg om et avdrag på en avtalt kontraktssum, som ikke kan være gjenstand for preklusjon. Således er det ikke avgjørende om det er tatt relevant forbehold i fakturaene av 17. og 30. august 2016.

Atter subsidiært anføres det at kravene til slutfaktura etter bustadoppføringslova § 48 ikke er oppfylt. De to fakturaene fra august 2016 er ikke kontrollerbare mot sluttsum på en slik måte at de gir grunnlag for preklusjon.

Boligbygg Midt-Norge AS har lagt ned slik påstand:

- 1 Anken forkastes.
- 2 Therese Vik Rian og Espen Rian dømmes in solidum til å betale Boligbygg Midt Norge AS sine sakskostnader for lagmannsretten med tillegg av renter.

### **Lagmannsrettens vurdering:**

Lagmannsretten tar først stilling til om det er grunnlag for å kreve dagmulkt.

Etter bustadoppføringslova § 18 første ledd kan forbrukeren kreve dagmulkt «[d]ersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren kan krevje etter §§ 10 og 11 ... ». Det følger av § 10 at entreprenøren skal «overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det ...». I § 14 er det gitt nærmere regler om når overtakelse finner sted.

For å kunne kreve dagmulkt må det altså være avtalt frist for overtakelse. Det er på det rene at det i kontrakten mellom partene ikke er fastsatt en overtakelsesfrist. Vik Rian har imidlertid vist til at e-posten av 23. februar 2016 fra Vågen Bygg ved Frank Meyer til Vik Rian forpliktet entreprenøren til en bestemt overtakelsesdato. Ordlyden i e-posten var: «Har fått summert litt og ser ut for at huset kan stå ferdig senest 30 juni 2016.»

Etter lagmannsrettens oppfatning innebærer ikke dette utsagnet at entreprenøren ble bundet til en bestemt overtakelsesdato. Ordlyden er modifierende, ved formuleringen «ser ut for». Utsagnet må dessuten tolkes i lys av at kontrakten uttrykkelig lot spørsmålet om overtakelsesdato stå åpent, med andre ord at entreprenøren ikke ønsket en slik frist. Det må da kreves relativt klare holdepunkter for at entreprenøren i ettertid likevel går med på å binde seg til en bestemt dato.

Noe vanskeligere er spørsmålet om Vågen Bygg, da selskapet i e-post 27. juni 2016 innkalte til overtakelse 1. juli, dermed også forpliktet seg til denne datoen som overtakelsesdato, med konsekvenser bl.a. for krav på dagmulkt. Vågen Bygg har vist til at det dreide seg om en «befaring» med sikte på overtaking, med andre ord at overtaking var formålet, men likevel ikke som en bindende frist for entreprenøren. Etter lagmannsrettens oppfatning er dette en anstrengt tolking, som heller ikke har gode reelle grunner for seg. Entreprenøren har fullt herredømme over innkalling til overtakelse, og bør på dette

tidspunkt ha nok oversikt til å kunne binde seg. I den aktuelle e-posten er dessuten ordet «overtakelse» brukt, og ikke «befaring» eller lignende.

Lagmannsretten legger etter dette til grunn at Vågen Bygg ved innkallingen forpliktet seg til overtakelse den 1. juli 2016. Det neste spørsmålet blir om Vik Rian lovlig kunne motsette seg overtakelse, slik de hevder at de gjorde. Etter bustadoppføringslova § 15 tredje ledd kan forbrukeren «nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga». Bakgrunnen for at Vik Rian nektet overtakelse var dels at det ikke forelå midlertidig brukstillatelse på dette tidspunkt, dels gjenstående arbeider.

Lagmannsretten er enig i at manglende midlertidig brukstillatelse (eller ferdigattest) vil kunne representere en type mangel som gir grunnlag for å nekte overtakelse; uten slik tillatelse vil boligen ikke kunne tas i bruk. Om Vik Rian hadde «rimeleg grunn til nektinga» må imidlertid vurderes med utgangspunkt i hva som var Vågen Byggs forpliktelse. Det er på det rene at Vågen Bygg ikke leverte en totalentreprise. Det var sideentreprenører som utførte arbeid på huset. Disse hefter Vik Rian selv for.

Ut fra bevisføringen må det anses godtgjort at årsaken til manglende midlertidig brukstillatelse var at sideentreprenører ikke hadde levert samsvarserklæringer til Vågen Bygg, som var ansvarlig søker på prosjektet. Rørleggeren på prosjektet, Sverre Johan Pettersen, har forklart at han ikke var ferdig med sine monteringsarbeider til 1. juli, og at han ikke hadde tilkoblet vannet. Han leverte samsvarserklæring til Vågen Bygg først den 11. juli 2019. Det å skaffe til veie en midlertidig brukstillatelse til 1. juli 2016 lå således ikke innenfor det som Vågen Bygg hadde ansvar for og herredømme over. En annen sak er at dette nok burde vært kommunisert tydeligere overfor Vik Rian ved innkallingen, men dette får ikke betydning for om det ved overtakelsen 1. juli forelå mangel som Vågen Bygg heftet for.

Det ble gjort et notat etter møtet 1. juli med gjenstående arbeider og mangler. Halvparten av de i alt 16 punktene gjelder forhold som Vågen Bygg var ansvarlig for. Det dreide seg om mindre punkter, som verken isolert eller samlet gir grunnlag for å nekte overtakelse.

Lagmannsretten har etter dette kommet til at Vik Rian ikke hadde «rimeleg grunn til nektinga» jf. bustadoppføringslova § 15, tredje ledd. De har da heller ikke krav på dagmulkt.

Det neste spørsmålet i saken er om faktura pålydende kr. 214.795 skal prekluderes fordi kravet er satt frem etter sluttoppgjøret. Etter bustadoppføringslova § 48 andre ledd kan entreprenøren «ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjøret» når forbrukeren har fått regning for sluttoppgjør. Dette gjelder likevel ikke der hvor det er tatt «særskilt atterhald» eller «forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga».



Vik Rian har vist til at de mottok den aktuelle fakturaen først den 7. oktober 2016. Sluttregning uten tillegg ble sendt 17. august 2016, og sluttavregning for tillegg ble sendt 30. august 2016. Vågen Bygg hevder at regning er sendt i mai 2016 og må være mottatt.

Lagmannsretten finner ikke grunn til å gå nærmere inn i en vurdering av om den aktuelle fakturaen ble sendt og mottatt. Det er på det rene at fakturaen er avdrag nummer tre av fire på den avtalte kontraktssummen på kr. 4.127.124. Etter lagmannsrettens oppfatning måtte Vik Rian uansett forstå at det sluttoppgjør som de fikk seg forelagt i august 2016 var feil. Det skal generelt mye til for å være i god tro der hvor det er avtalt en fast sum, og hvor feilen består i at et avdrag mangler. Preklusjonsregelens primærområde er der hvor arbeid utføres etter regning; det er først og fremst da forbrukeren har en beskyttelsesverdig interesse i å kunne stole på at en sluttregning nettopp er en avslutning av faktureringen.

Videre er det konkrete momenter i saken som taler for at Vik Rian «måtte forstå» at sluttavregningen var feil: Therese Vik Rian har forklart at hun er utdannet innen økonomi og eiendomsmekling. Hun hadde således gode forutsetninger for å holde oversikt over økonomien i prosjektet. Kontraktssummen var delt inn i kun fire avdrag, som i seg selv er relativt enkelt å forholde seg til. Det har formodningen mot seg at Vik Rian var i god tro om at de hadde betalt samtlige avdrag. At Vik Rian hadde en noe annen betalingsplan enn Vågen Bygg endrer ikke dette; begge planene hadde fire avdrag og samme sluttsum, jf. saksfremstillingen ovenfor.

Når Vik Rian etter dette måtte forstå at sluttavregningen var feil, er det ikke grunnlag for preklusjon. Fakturaen må derfor betales i samsvar med det som partene har avtalt. Med denne konklusjonen er det ikke behov for å ta stilling til om fakturaene fra august 2016 var å anse som en sluttavregning i lovens forstand, eller om det forelå et relevant forbehold.

Anken har etter dette ikke ført frem, og Boligbygg har vunnet saken fullt ut, riktignok på et litt annet grunnlag enn i tingretten. Selskapet har etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 andre jf. første ledd krav på full erstatning for sine sakskostnader. Lagmannsretten finner det imidlertid riktig å fritta delvis for erstatningsansvar i medhold av § 20-2 tredje ledd bokstav b). Vågen Bygg var den profesjonelle parten, og både tvisten om dagmulkt og om preklusjon kunne vært avverget med tydeligere kommunikasjon om overtakelse og klarere rutiner ved fakturering. Lagmannsretten finner at tungtveiende grunner gjør det rimelig at Vik Rian fritas fra å dekke Boligbyggs sakskostnader for tingretten. For lagmannsretten må imidlertid Vik Rian dekke Boligbyggs sakskostnader i henhold til hovedregelen.

Advokat Tryti har på vegne av Boligbygg krevd kr. 204.903 i sakskostnader for lagmannsretten, hvorav kr. 9.500 er utgifter, resten advokatsalær. Beløpet er relativt høyt, men godkjennes under tvil som rimelige og nødvendige kostnader, jf. tvisteloven § 20-5.

Dommen er enstemmig.

## DOMSSLUTNING

1. Anken over tingrettens dom, domsslutningen punkt 1, forkastes.
2. Therese Vik Rian og Espen Vik Rian betaler en for begge og begge for en 204.903 – tohundreogfiretusennihundreogtre – kroner i sakskostnader for lagmannsretten til Boligbygg Midt-Norge AS innen 2 – to – uker etter forkynnelsen av denne dommen.
3. Partene bærer egne sakskostnader for tingretten.

Bjørn O. Berg

Mats Stensrud

Gunnar Greger Hagen

*Dokument i samsvar med undertegnet original  
21.11.2019, Lena Kjøsnæs (sign)  
Frostating lagmannsrett*

## 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

### 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 klart 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 125 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 125 000 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. Hvis de blir tatt til behandling, er det som regel hvis spørsmålet har betydning utover den aktuelle saken, hvis andre hensyn taler for at anken bør prøves, eller hvis saken 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.