



TRØNDELAG TINGRETT

DOM

Avsagt: 30.06.2026 i Trøndelag tingrett, Trondheim

Saksnr.: 25-123926TVI-TTRO/TTRD

Dommer: Konstituert tingrettsdommer Hanne Nettet Skare

Saken gjelder: Ugyldig rettsforlik

Knut Ragnar Fostad
Trevaren Sameie

Advokat Olav Pedersen
Advokat Olav Pedersen

mot

Håvardslø Eiendom AS

Advokat Heidi Nergård

DOM

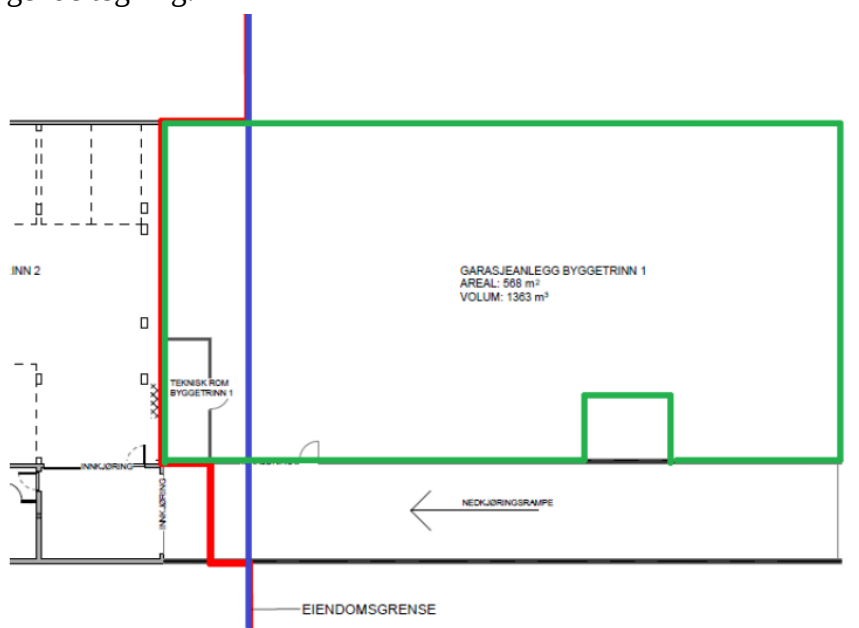
Saken gjelder spørsmål om gyldigheten av rettsforlik inngått for Trøndelag jordskifterett den 5. juli 2024.

Sakens bakgrunn

Håvardslø Eiendom AS (heretter HE eller saksøkte) ble stiftet i 2013, i forbindelse med kjøp av eiendommen med gnr. 288 bnr. 61 i Oppdal kommune. Formålet med kjøpet av eiendommen var utvikling til boligformål. I juni 2018 fikk HE byggetillatelse for oppføring av 24 enheter på eiendommen. Som følge av markedssituasjonen ble det bestemt at leilighetene skulle bygges i to byggetrinn. Utbyggingen av byggetrinn 1 ble igangsatt, og det ble oppført 12 leiligheter på eiendommen samt en parkeringskjeller under bakken med tilhørende nedkjøringsrampe, infrastruktur og teknisk rom.

HE engasjerte Trøndelag Takstforum AS til å gjennomføre seksjonering av eiendommen. Da utbyggingen nærmet seg ferdigstilt, ble det sendt søknad om seksjonering av 12 leiligheter til Oppdal kommune. Ved mottak av seksjonssøknaden henvendte Oppdal kommune seg til HE, og gjorde oppmerksom på at arealet som var planlagt for byggetrinn 2 ville bli fellesareal for sameiet i byggetrinn 1 dersom eiendommen i sin helhet ble seksjonert som omsøkt. Som følge av dette ble det søkt om fradeling av den del av eiendommen som var tiltenkt byggetrinn 2. HE planla å bygge ut byggetrinn 2 på et senere tidspunkt, med adkomst til egen parkeringskjeller via nedkjøringsrampen på bnr. 61.

I delingssaken ble det kun hensyntatt at eiendomsgrensen skulle gå 4 meter fra bygningsmassen på bnr. 61. Det ble ikke hensyntatt at parkeringskjelleren under bakken på bnr. 61 har en utstrekning ut over bygningskroppen over bakken. Konsekvensen er at eiendomsgrensen ved fradelingen ble trukket gjennom parkeringskjelleren, slik illustrert på følgende tegning:



Verken Oppdal kommune eller Kartverket avdekket forholdet, og fradeling og ny eiendomsgrense ble tinglyst i august 2019. Det er denne eiendomsgrensen som fortsatt er tinglyst i dag. Ved fradelingen ble det ikke tinglyst adkomstrett for den nye eiendommen, som fikk gnr. 288 bnr. 193, via nedkjøringsrampen på bnr. 61. Eiendommen ble videre seksjonert som et eierseksjonssameie – Trevaren Sameie.

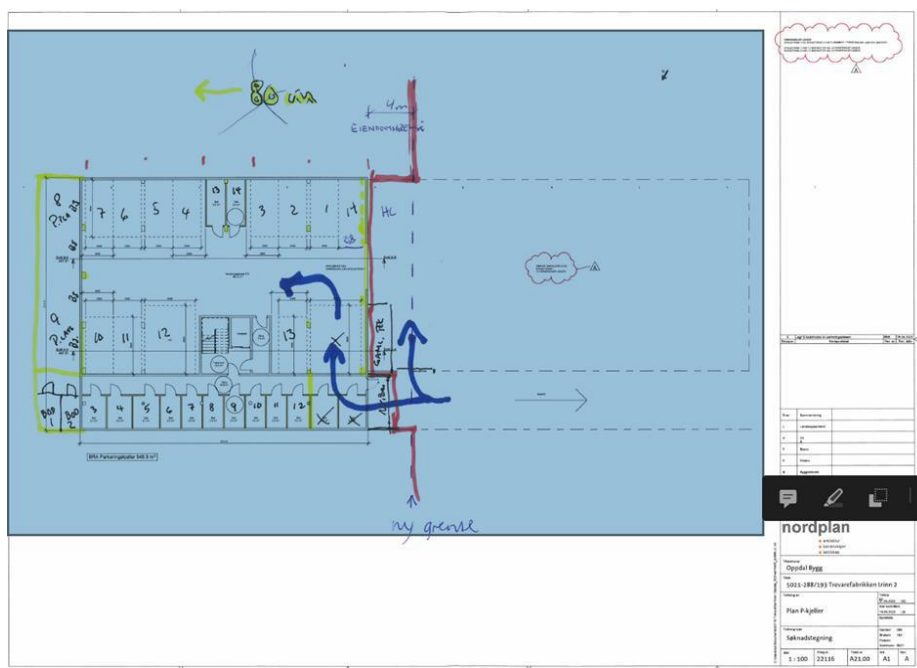
Knut Ragnar Fostad kjøpte en av leilighetene i Trevaren Sameie i september 2021. I etterkant av kjøpet ble Fostad kjent med at deler av parkeringskjelleren lå på bnr. 193, og at leilighetene som var planlagt i byggetrinn 2 var tiltenkt adkomstrett over nedkjøringsrampen som var etablert på bnr. 61. Det var dialog mellom sameiet og HE om en avtale om adkomstrett og endring av eiendomsgrensene, uten at partene kom til enighet.

Den 1. november 2023 reiste HE sak for jordskifteretten. Kravet omfattet rettsutgreiing etter jordskifteloven § 4-1 for å få fastsatt adkomstrett, samt utforming av ny eiendom og bruksrettsregler for gnr. 288 bnr. 193 og bnr. 61 etter jordskifteloven § 3-4.

Hovedforhandling for jordskifteretten ble avholdt 4. og 5. juli 2024. HE var representert av advokat Nergård, og Trevaren Sameie og seksjonseierne med unntak av en seksjonseier var representert ved advokat Frode Kvernørød. Partene inngikk den 5. juli rettsforlik, som i sin helhet hitsettes:

Rettsforlik

Mellom eiere av seksjoner i Trevaren Sameie, gnr. 288 bnr. 61, samt Trevaren Sameie ved styreleder og Håvardslø Eiendom AS, eier av gnr. 288 bnr. 193 i Oppdal kommune er det i dag inngått slikt rettsforlik:



1. *Eiendomsgrensen i kjelleren mellom gnr. 288, bnr. 193 og gnr. 288, bnr. 61 trekkes ihht inntatt skisse slik at garasjeanlegg inkludert teknisk rom på gnr. 288, bnr. 61 i sin helhet blir liggende på egen grunn.*
2. *Eiendommen med gnr. 288, bnr. 193 har rett til adkomst over gnr. 288, bnr. 61 fra offentlig vei via nedkjøringsrampe til egen eiendomsgrense for adkomst til boligformål for inntil 14 leiligheter med en parkeringsplass pr. leilighet.*
3. *Håvardslø Eiendom AS etablerer permanent vegg mot øst i garasjeanlegg beliggende på gnr. 288, bnr. 61.*
4. *Alle driftsutgifter med innkjøring og nedkjøringsrampe dekkes i sin helhet av bruksberettigede under gnr. 288, bnr. 193 fra og med seksjonering av gnr. 288, bnr. 193. Styringen til varmekabler til nedkjøringsrampe flyttes av Håvardslø Eiendom AS til gnr. 288, bnr. 193.*
5. *Jordskifteretten utarbeider bruksordningsregler for felles bruk av nedkjøringsrampe fra offentlig avkjøring.*
6. *Partene dekker egne omkostninger med saken.*
7. *Ved oppfyllelse av pkt. 1 til 6 anses at ethvert mellomværende knyttet til adkomstretten er endelig avgjort.*

Av rettsboken fra hovedforhandlingen fremgår videre:

«Jordskiftedommeren orienterte om videre saksgang.

Jordskifteretten vil merke og måle inn omforent grenseforløp.

Partene ønsker bruksordning for felles nedkjøringsrampe. Det var enighet om at jordskifterettens forslag til bruksordning kan behandles skriftlig. Styreleder for Trevaren Sameie forplikter Trevaren Sameie i spørsmålet om bruksordning.

På spørsmål fra jordskiftedommeren hadde ingen ytterligere spørsmål.»

Den 19. november 2024 informerte jordskifteretten partene om at retten jobbet med å få opprettet en anleggseiendom, som følge av grensejusteringen. Den 11. desember 2024 ble partene bedt om å sørge for nødvendige tillatelser fra Oppdal kommune til opprettelse av anleggseiendom. Søknad om opprettelse av anleggseiendom ble sendt inn av HE, men ikke fra sameiet.

Fostad sendte den 3. mars 2025 et brev til jordskifteretten, hvor han ba jordskifteretten innmåle nye grenser i tråd med rettsforliket. Det ble avvist at rettsforliket innebærer at det skal opprettes en anleggseiendom, og redegjort for at sameiet motsatte seg opprettelse av anleggseiendom. Jordskifteretten sendte et brev til Fostad den 6. mars 2025, hvor det ble redegjort for at det skal opprettes anleggseiendom som konsekvens av rettsforlikets punkt 1. Fostad fikk frist til 20. mars 2025 med å søke Oppdal kommune om opprettelse av anleggseiendom. Videre ble det opplyst at jordskifteretten ville avslutte saken uten innmåling av nye grenser dersom retten ikke mottok melding om innsending av søknad innen fristen.

Den 2. april 2025 avsa jordskifteretten jordskifteavgjørelse. Om inntegning av nye grenser uttalte jordskifteretten at

«...jordskifteretten ikke kan merke og måle inn grenser for anleggseiendommen uten at slik anleggseiendom er opprettet etter søknad fra partene i saken. Dersom partene er uenige om forståelse av rettsforliket, kan partene be om en rettslig behandling. Ingen av partene har satt fram slikt krav.»

Etter dette avsa jordskifteretten avgjørelse om bruksordning for felles adkomst til gnr. 288 bnr. 193 og bnr. 61.

Fostad og Trevaren Sameie omtales heretter i fellesskap som «saksøkerne».

Saken for Trøndelag tingrett

Fostad tok ut stevning for tingretten den 6. august 2025, med krav om at rettsforliket av 5. juli 2024 kjennes ugyldig. HE innga ved sin advokat Heidi Nergård tilsvare i saken den 5. september 2025, med krav om at saken ble avvist som følge av at Fostad ikke hadde rettslig interesse, subsidiært at saksøkte frifinnes. Det ble avholdt planmøte i saken 1. oktober 2025. Advokat Olav Pedersen hadde før planmøtet meldt seg som prosessfullmektig for Fostad. Retten ga Fostad frist til 7. oktober 2025 for å kommentere tilsvaret, og HE fikk frist til 31. oktober 2025 for å kommentere Fostad sitt prosesskriv.

Fostad innga prosesskriv den 7. oktober 2025. Det ble anført at Fostad hadde søksmålskompetanse, og at rettsforliket var ugyldig på fire selvstendige grunnlag. Fra prosesskrivet hitsettes:

«Fostad har partsevne, søksmålsinteresse og søksmålskompetanse, og retten må derfor ta søksmålet til behandling.

Videre foreligger det flere ugyldighetsgrunner som hver for seg – og samlet – innebærer at rettsforliket av 05.07.2024 er ugyldig:

- (i) *Formelle feil – forliket er inngått uten nødvendig kompetanse*

- (ii) *Forliket strider med ufravikelige offentligrettslige regler*
- (iii) *Avtaleloven § 33*
- (iv) *Avtaleloven § 36»*

HE innga prosesskriv den 28. oktober 2025. HE anførte at Fostad ikke hadde nødvendig søksmålskompetanse, og subsidiært at ingen av de påberopte grunnlagene for ugyldighet kunne vinne frem. Fostad innga nytt prosesskriv den 3. november 2025 med kommentarer til HE sitt prosesskriv, både knyttet til avvisningsspørsmålet og ugyldighetsspørsmålet. HE innga prosesskriv med merknader den 6. november 2025.

Det ble avholdt nytt planmøte den 10. november 2025 for å klargjøre partenes påstandsgrunnlag knyttet til avvisningsspørsmålet. Fostad fikk frist til 14. november 2025 for å inngi endelige merknader til rettens behandling av avvisningsspørsmålet, og HE fikk frist for eventuelle merknader til 19. november 2025. Prosesskriv ble inngitt fra Fostad den 14. november 2025, og det ble bedt om rettens veiledning for det tilfelle at retten skulle komme til at Fostad ikke hadde søksmålskompetanse alene. HE innga merknader i prosesskriv den 17. november 2025. I brev av 18. november 2025 opplyste retten at avvisningsspørsmålet ville tas til behandling, og ba partene inngi sakskostnadsoppgave innen 21. november 2025. Begge parter innga rettidig sakskostnadsoppgave, den 20. november 2025.

I rettens brev av 1. desember 2025 ble det opplyst at retten vurderte at samtlige parter i rettsforliket av 5. juli 2024 måtte trekkes inn i saken. Saksøker fikk frist til 15. desember 2025 med å foreta retting. Fristen ble senere utsatt til 2. januar 2026. Ved prosesskriv 2. januar 2026 ble det varslet at Trevaren Sameie trådte inn i saken som saksøker, og det ble fremlagt vedtak fra årsmøte i sameiet datert 21. desember 2025.

Nytt planmøte ble avholdt i saken den 4. februar 2026. HE frafalt krav om avvisning, og det ble avklart at saken i det vesentlige var ferdig forberedt. Partene innga prosesskriv med ytterligere bevis den 20. og 22. mai 2026. Sluttinnlegg ble inngitt rettidig av begge parter den 27. mai 2026.

Den 4. juni 2026 innga HE nytt prosesskriv i saken, med påstand om at saken avvises som følge av at fristen for å reise søksmål om rettsforlikets gyldighet var oversittet, jf. tvisteloven § 19-12 fjerde ledd. Fra prosesskrivet hitsettes:

«Endring av påstand og påstandsgrunnlag må tillates. Endringen gjelder et rettslig avvisningsspørsmål som bygger på allerede dokumenterte forhold, og kan behandles forsvarlig uten utsettelse.

Søksmålet om ugyldighet av rettsforliket er reist for sent, jf. tvisteloven § 19-12 fjerde ledd. Fristen løp senest fra rettsforliket ble inngått 5. juli 2024, subsidiært fra

jordskifterettens behandling av forslag til bruksordning høsten 2024. Saken må derfor avvises.»

Saksøkerne innga prosesskriv den 5. mai 2026 med merknader til saksøktes prosesskriv. Det hitsettes:

«Saksøkerne bestrider at endringen kan tillates. Begjæringen er fremsatt etter avsluttet saksforberedelse og frist for sluttinnlegg. Den gjelder ikke en begrenset rettslig presisering, men et nytt prosessuelt hovedspor som vil endre sakens karakter få dager før hovedforhandling.

*Saksøkte har hatt mulighet til å fremsette avvsningspåstanden siden saken ble reist 06.08.2025, da den bygger på rettsforlikets dato, stevningstidspunktet og dokumenter som har vært kjent for siden, se **dokumentsamlingen (videre «DS»)** s. 1 flg. Vilåarene i tvl. § 9-16 for endring etter avsluttet saksforberedelse er derfor ikke oppfylt.*

Dersom retten likevel tillater endringen, bestrider saksøkerne at saken skal avvises. Søksmålet er reist innen fristen i tvl. § 19-12 fjerde ledd. Saksøktes fristinnsigelse bygger på et uriktig rettslig og faktisk utgangspunkt, fordi fristen ikke løper automatisk fra forliksdagen, men fra det tidspunkt parten fikk eller burde fått kunnskap om det forhold ugyldighetskravet bygger på.

Saksøkerne gjør prinsipalt gjeldende at begjæringen om endring ikke skal tillates. Subsidiært anfører de at avvsningspåstanden ikke kan tas til følge. Dersom retten tillater endringen, må hovedforhandlingen utsettes, noe som i utgangspunktet er særdeles lite ønskelig da saksøker nr 1 er reist fra USA. Tidligere anførsler om sakens realitet og påstand fastholdes.»

Det ble avholdt planmøte i saken 8. juni 2026. Retten redegjorde for at retten vil ta stilling til spørsmål om søksmålsfristen er utløpt av eget tiltak, og at behandlingen av spørsmålet gjøres sammen med realitetsbehandlingen. Det ble videre avtalt at det skulle settes av to timer til rettsmekling i saken onsdag 10. juni 2026. Det var dialog mellom partene om muligheten for en utenrettslig løsning, som ikke førte frem. Det ble derfor besluttet å avlyse rettsmeklingen den 10. juni 2026. Saksøkerne fremsatte i prosesskriv 9. juni 2026 krav om stansing av saken. Retten avsa kjennelse samme dag, med slik slutning:

«Begjæring om stansing tas ikke til følge.»

Hovedforhandling ble holdt i Trondheim tinghus den 10. og 11. juni 2026. Begge parter møtte. Det ble avgitt partsforklaring fra Knut Ragnar Fostad og Håvardslí Eiendom AS. For øvrig vises det til rettsboken.

Partenes syn på saken

Saksøkerne, Knut Ragnar Fostad og Trevaren Sameie, har i det vesentlige anført Rettsforliket inngått 5. juli 2024 mellom seksjonseierne i Trevaren Sameie, Sameiet og Håvardslø Eiendom AS er ugyldig. Det foreligger flere grunnlag for ugyldighet.

For det første gjaldt forliket forhold jordskifteretten ikke kunne avgjøre ved dom i den rettsutgreiingssaken som var reist, jf. jordskifteloven § 6-26. Saken var ikke reist som grensejusteringssak etter jordskifteloven § 4-3. Jordskifteretten har ikke kompetanse til å avsi dom for opprettelse av anleggseiendom, og kunne derfor ikke avsi dom om en grensejustering som forutsetter opprettelse av anleggseiendom.

For det andre ble forliket inngått uten nødvendig beslutning i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 49. Forliket går ut på å etablere og anerkjenne varige rettigheter knyttet til grense- og adkomstforhold, og forutsatte dermed vedtak på årsmøtet med kvalifisert flertall. Samtlige seksjonseiere berøres ved opprettelse av anleggseiendom, og det krevdes dermed tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

For det tredje lar ikke rettsforliket seg gjennomføre slik forutsatt. Opprettelse av anleggseiendom er ikke en del av rettsforliket, og uansett ikke mulig å realisere innenfor gjeldende regelverk, jf. blant annet plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m og matrikkelloven § 11. Rettsforliket lar seg ikke gjennomføre verken som grensejustering eller ved å innfortolke opprettelse av anleggseiendom.

For det fjerde vil det stride mot redelighet og god tro å gjøre forliket gjeldende, jf. avtaleloven § 33. HE var kjent med at sameiet ikke hadde kompetanse til å inngå rettsforliket, at grensejusteringen ikke lot seg matrikulere, at gjennomføringen forutsatte offentlige tillatelser som ikke forelå og at jordskiftesaken var foranlediget av HE sitt behov for å sikre adkomstretten. Når HE hadde denne kunnskapen er det uredelig å fastholde rettsforliket.

For det femte må forliket settes til side som urimelig etter avtaleloven § 36. Vurderingen etter § 36 er en totalvurdering av tilblivelse, innhold og virkninger. I denne saken trekker alle disse momentene i samme retning. Forliket ble inngått uten nødvendig kompetanse i sameiet, og bandt sameiet til varige disposisjoner uten lovpålagt flertallsvedtak. Forliket er videre klart ubalansert. Saksøkte sikres en varig adkomstrett over sameiets eiendom, mens den avtalte motytelsen – en grensejustering som skulle sikre at garasjeanlegg og teknisk rom ligger på sameiets grunn – ikke lar seg gjennomføre innenfor gjeldende rett.

For det sjette anføres at forliket må settes til side som følge av bristende forutsetninger. Det var en klar forutsetning for begge parter at grensen mellom eiendommene skulle justeres slik at parkeringskjelleren ble liggende på sameiets eiendom. Denne forutsetningen lar seg

ikke gjennomføre, fordi grensen bare kan justeres slik avtalt ved opprettelse av anleggseiendom.

Fristen for å reise søksmål om rettsforlikets gyldighet er ikke utløpt. Det avgjørende for fristens utgangspunkt er når det ble klart at grensejusteringen ikke lot seg gjennomføre uten opprettelse av anleggseiendom. Fristen startet tidligst å løpe 2. april 2025, ved jordskifterettens avgjørelse om å avslutte saken. Fristen for å reise søksmål var dermed tidligst 2. oktober 2025. Fostad tok ut stevning innenfor denne fristen. Stevningen fra Fostad var fristavbrytende også for Trevaren Sameie, jf. domstoloven § 150. Subsidiært anføres at Fostad har reist sak innenfor fristen, slik at saken uansett ikke kan avvises for han.

Dersom retten skulle komme til at fristen for å reise søksmål er oversittet, begjæres oppfriskning, jf. tvisteloven § 19-12 fjerde ledd. Saken har ikke vært gjenstand for realitetsbehandling, og det har vært usikkerhet om fristen er oversittet. Dette taler for oppfriskning. Videre var Fostad selvprosederende når saken ble anlagt. Det taler for oppfriskning at sameiet trådte inn i saken etter veiledning fra retten, ved at retten ga saksøker frist for retting. Saken har stor personlig betydning for sameierne, og innrettelseshensynet kan ikke tillegges stor vekt. Saksøker har ikke rukket å innrette seg ettersom sameiet har motsatt seg å signere på søknad om opprettelse av anleggseiendom, og i alle tilfeller ble det klart at sameiet bestred rettsforliket ved Fostad sin stevning i august 2025.

Saksøkernes påstand

Saksøkerne har nedlagt følgende påstand:

1. Håvardslí Eiendom AS' påstand om avvisning tas ikke til følge. Subsidiært: Det gis oppfriskning av søksmålsfristen.
2. Rettsforliket av 5. juli 2024, inngått mellom eier av gbnr. 288/193 og eiere av gbnr. 288/61 i Oppdal kommune, kjennes ugyldig.
3. Håvardslí Eiendom AS dømmes til å betale sakens kostnader til saksøkerne innen 2 uker fra dommens forkynnelse.

Subsidiært: Dersom avvisningspåstanden tas til følge, tilkjennes Håvardslí Eiendom AS uansett ikke sakskostnader som knytter seg til den sene fremsettelsen av avvisningsinnsigelsen, jf. tvl. § 20-2 tredje ledd, jf. § 20-5.

Saksøkte, Håvardslí Eiendom AS, har i det vesentlige anført

Håvardslø Eiendom AS anfører at rettsforliket datert 5. juli 2024 er gyldig og bindende. Det foreligger ingen ugyldighetsgrunn, verken knyttet til jordskifterettens kompetanse, partenes samtykke, sameiets interne forhold eller den praktiske gjennomføringen av forliket.

Rettsforliket ble inngått for jordskifteretten i en sak hvor retten hadde kompetanse til å bistå partene med en minnelig løsning av den eiendomsrettslige tvisten. Forliket regulerte nettopp de grense-, eiendoms- og adkomstspørsmål som saken gjaldt, og som partene ønsket endelig løst.

Alle seksjonseiere var til stede da forliket ble inngått. Forliket ble gjennomgått og signert av de parter som skulle bindes. Det foreligger dermed et klart og forpliktende avtalemessig grunnlag. At saksøkerne i ettertid har ombestemt seg om den praktiske gjennomføringen, kan ikke rukke ved rettsforlikets gyldighet.

Det er ikke påvist forhold som tilsier ugyldighet etter avtaleloven §§ 33 eller 36, eller etter alminnelige ugyldighetsregler. Tvert imot bygger saksøkernes anførsler i det vesentlige på en etterfølgende uenighet om gjennomføringsmåten, ikke på feil ved selve forlikets tilblivelse.

Den avtalte løsningen innebærer at grensen i kjeller skal avvike fra grensen på bakkenivå. Dette lar seg praktisk og juridisk gjennomføre ved opprettelse av anleggseiendom. Det er ikke nødvendig at ordet «anleggseiendom» uttrykkelig er brukt i rettsforliket. Forliket må tolkes og gjennomføres etter sitt formål og sitt reelle innhold. Når partene avtalte en løsning som forutsetter en annen grense i kjeller enn på bakkenivå, følger det av dette at nødvendig matrikulær og offentligrettslig gjennomføring må skje på den måten regelverket krever.

Saken må uansett avvises i medhold av tvisteloven § 19-12 fjerde ledd. Fristen for å reise søksmål om rettsforlikets gyldighet er oversittet. Fristen begynte å løpe den 5. juli 2024, da rettsforliket ble inngått. Fristen er dermed oversittet både for Fostad og Trevaren Sameie. Trevaren Sameie kan ikke bygge på stevningen fra Fostad som fristavbrytende, første prosessuelle handling og dermed fristavbrytelse for sameiet var ved prosesskrivet 2. januar 2026. Fostad reiste sak som privatperson den 6. august 2025, ikke som styreleder i sameiet.

Det foreligger ikke grunnlag for oppfriskning. Terskelen for oppfriskning er høy, HE har innrettet seg etter rettsforliket og det har gått lang tid. Manglende kunnskap om prosessuelle regler gir ikke grunnlag for oppfriskning.

Saksøktes påstand

Saksøkte har nedlagt følgende påstand:

Prinsipalt:

1. Saken avvises

Subsidiært:

1. Håvardslø Eiendom AS frifinnes.

I begge tilfeller:

1. Trewaren Sameie og Knut Ragnar Fostad betaler sakens omkostninger.

Rettens vurdering

1. Innledning og konklusjon

Retten har kommet til at fristen for å reise søksmål om rettsforlikets gyldighet er oversittet, men at vilkårene for oppfriskning av fristen er til stede.

Retten har videre kommet til at rettsforliket punkt 1 er ugyldig som rettslig avgjørelse. Dette medfører at forliket ikke har rettskraftsvirkning som et rettsforlik når det gjelder punkt 1. For øvrig er rettsforliket gyldig.

2. Avvisningsspørsmålet

2.1. Om fristen for å fremme krav om ugyldighet er oversittet

Det følger av jordskifteloven § 6-26 om rettsforlik for jordskifteretten at tvisteloven § 19-11 og § 19-12 gjelder så langt de passer. Det er ikke omtvistet at tvisteloven § 19-12 regulerer adgangen til å reise sak om gyldigheten av rettsforliket inngått 5. juli 2024.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

«(1) Rettsforlik har rettskraftvirkning etter § 19-15.

(2) Rettsforlik kan ved dom kjønnnes ugyldig eller endres etter de samme regler som gjelder for ugyldighet og endring av avtaler.

(3) Søksmål etter annet ledd reises ved tingrett. Det kravet forliket gjelder, kan bringes inn i saken for pådømmelse etter reglene i § 15-4.

(4) Søksmål må reises innen seks måneder fra parten ble kjent med det forhold ugyldighet er begrunnet med, eller burde ha skaffet seg kunnskap om dette. Det kan gis oppfriskning for oversitting av denne fristen etter reglene i kapittel 16 III. Etter ti år fra inngåelsen av rettsforliket kan det ikke reises søksmål om gyldigheten basert på forhold som forelå da forliket ble inngått.»

Det følger av fjerde ledd at søksmål om gyldigheten av rettsforlik må reises innen seks måneder etter at parten ble kjent med forholdet ugyldighet er begrunnet med, eller burde skaffet seg kunnskap om dette. Fristen begynner å løpe når parten har fått eller burde fått slik kunnskap og slike bevis at parten med nytte kan gjøre forholdet gjeldende, jf. Rt-2013-

1124 avsnitt 11, om den tilsvarende formuleringen i tvisteloven § 31-6 første ledd som også må gjelde her. Det følger videre av samme avgjørelse at det foreligger en viss undersøkelsesplikt for parten som pretenderer ugyldighet.

Saksøkerne har anført at det i denne saken er kunnskap om at den avtalte grensejusteringen ikke lot seg gjennomføre uten opprettelse av anleggseiendom, som er avgjørende. Dette fordi samtlige ugyldighetsgrunner som er påberopt bygger på en forutsetning om at forliket forutsetter opprettelse av anleggseiendom. Retten legger dette til grunn. Spørsmålet er derfor når saksøkerne fikk, eller burde skaffet seg, kunnskap om dette.

Etter rettens syn var det seneste tidspunktet saksøkerne burde skaffet seg slik kunnskap vinteren 2024. Dette begrunnes i det følgende.

Jordskifteretten opplyste partene om at retten jobbet med opprettelse av anleggseiendom som følge av rettsforliket punkt 1 første gang den 19. november 2024. E-posten fra jordskifteretten er ikke fremlagt i saken, men er henvist til i senere korrespondanse mellom partene. Videre ble partene bedt om å sørge for nødvendige offentlige tillatelser fra Oppdal kommune til opprettelse av anleggseiendom, i e-post fra jordskifteretten den 11. desember 2024.

Om inngåelsen av rettsforliket og forståelsen av punkt 1 i forliket skrev Fostad i brev til jordskifteretten av 3. mars 2025:

«Advokat Kvernrød gjorde ved inngåelse av rettsforliket alle oppmerksomme på at punkt 1 i rettsforliket ville ha en annen betydning enn det advokat Nergård ga uttrykk for da vi møttes på Oppdal i fjor. Hun bablet i veg om ulik grenseplassering på kjellernivå og på bakkenivå, og i ettertid må jeg lure på om hun og motparten oppfattet det advokat Kvernrød informerte om. Rettsforliket ble uansett signert av Håvardslis Eiendom AS som hjemmelshaver til gnr. 288, bnr. 193, og er bindende i følge advokat Nergård.»

Dette viser etter rettens syn at problematikken rundt ulik grense over og under bakken var et tema og synbart for partene allerede ved inngåelse av forliket. Når jordskifteretten deretter fulgte opp rettsforliket ved å informere partene om at retten hadde igangsatt arbeid med å opprette anleggseiendom i e-post av 19. november 2024, hadde sameiet og seksjonseierne etter rettens syn nok kunnskap til at de på dette tidspunktet burde gjort nærmere undersøkelser og protestert.

Ifølge forklaringen til Fostad begynte han å undersøke nærmere anleggseiendom og hva dette var i februar 2025. Ifølge saksøkerne var det først i april 2025, tidligst mars 2025, at saksøkerne fikk tilstrekkelig kunnskap om at forliket innebar at det måtte opprettes en anleggseiendom. Det tilkom imidlertid ikke vesentlig ny informasjon om forliket og

nødvendigheten av å opprette en anleggseiendom fra november 2024 og frem til jordskifterettens avgjørelse om å avslutte saken uten innmåling av grenser i april 2025. Det er ikke jordskifterettens avgjørelse om å avslutte saken uten innmåling av nye grenser, men selve innholdet i rettsforliket og gjennomføringen av dette, som danner grunnlaget for de ugyldighetsgrunner som saksøkerne nå anfører. Tilstrekkelig kunnskap om dette burde saksøkerne hatt senest ved jordskifterettens korrespondanse i november og desember 2024. De hadde en klar oppfordring til å foreta ytterligere undersøkelser og avklaringer på dette tidspunktet, og slike undersøkelser ville gitt dem nødvendig kunnskap om de forholdene som anføres som grunnlag for ugyldighet.

Retten legger vekt på at saksøkerne på dette tidspunktet var representert ved advokat. Selv om advokat Kvernød etter det opplyste ikke fakturerte sameiet for utført arbeid etter juli 2024, er det på det rene at Kvernød mottok korrespondanse fra jordskifteretten på vegne av saksøkerne, og at han videreformidlet dette til saksøkerne. Han representerte også saksøkerne i planmøte med jordskifteretten i slutten av februar 2025, som etter det opplyste omhandlet nettopp gjennomføring av rettsforliket og behovet for opprettelse av anleggseiendom.

Etter dette konkluderer retten med at fristen for å reise søksmål om rettsforlikets gyldighet begynte å løpe senest 11. desember 2024, og fristen utløp dermed senest 11. juni 2025, jf. tvisteloven § 19-12 fjerde ledd. Første rettsavbrytende skritt ble tatt av Fostad ved stevning den 6. august 2025. Det er ikke nødvendig for retten å ta stilling til om stevningen fra Fostad også var fristavbrytende for Trevaren Sameie, da fristen uansett var utløpt da Fostad tok ut stevning.

Etter dette konkluderer retten med at søksmålsfristen er oversittet, og saken skal som utgangspunkt avvises.

2.2. Begjæring om oppfriskning

Saksøkerne har begjært oppfriskning av søksmålsfristen for det tilfelle at fristen er oversittet, i medhold av tvisteloven § 19-12 fjerde ledd, jf. § 16-12 tredje ledd.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

«I andre tilfeller kan oppfriskning gis om det ville være urimelig å nekte parten videre behandling av saken på grunn av forsømmelsen. Ved avgjørelsen legges særlig vekt på forsømmelsens karakter, partens interesse i å foreta prosesshandlingen og hensynet til motparten.»

Vurderingstema er beskrevet slik i Rt-2013-443 avsnitt 17:

«Oppfriskning kan i et slikt tilfelle gis dersom det ville være urimelig å nekte parten videre behandling av saken på grunn av forsømmelsen, jf. tvisteloven § 16-12 tredje ledd. Ved avgjørelsen skal det legges særlig vekt på forsømmelsens karakter, partens interesse i å foreta prosesshandlingen og hensynet til motparten. Oppregningen i bestemmelsen er ikke uttømmende; det skal foretas en bred skjønnsmessig vurdering der interesseavveiningen mellom partene er det sentrale, jf. Schei mfl., Tvisteloven, kommentarutgave side 710.»

Det er snakk om en betydelig fristoversittelse, og slikt sett er oversittelsen klanderverdig. Saksøkerne hadde, med bistand fra advokat, en klar oppfordring til å avklare innholdet og konsekvensen av det rettsforliket som ble inngått, straks de ble kjent med at jordskifteretten arbeidet med opprettelse av anleggseiendom. Retten legger likevel vekt på at saken for jordskifteretten gjaldt flere ulike spørsmål, og det var flere parter involvert på saksøkersiden. På bakgrunn av Fostad sin partsforklaring legges det videre til grunn at saksøkerne ikke fikk noen vurderinger fra advokat Kvernød om spørsmålet, dialogen med advokaten var begrenset til videreformidling av korrespondansen fra jordskifteretten. Retten finner det ikke klart urimelig at saksøkerne har hatt behov for å foreta nærmere avklaringer rundt muligheten for å foreta grensejusteringen uten opprettelse av anleggseiendom, når det legges til grunn at de ikke hadde tilstrekkelig kunnskap om dette da rettsforliket ble inngått. I denne forbindelse har retten også lagt en viss vekt på at nærmere gjennomføring av grensejusteringen og opprettelse av anleggseiendom ikke fremgår av ordlyden i rettsforliket, og det er heller ikke klare holdepunkter i bevisførselen for at dette ble diskutert da rettsforliket ble inngått. For retten forklarte begge parter at muligheten for, og prosessen rundt, organisering av parkeringskjelleren som en anleggseiendom var helt ukjent for dem ved inngåelsen. På bakgrunn av dette finner retten at saksøkerne ikke har opptrådt svært klanderverdig.

Videre legger retten vekt på at det underliggende faktum i saken gjelder saksøkernes bolig, og saken har uten tvil stor betydning for saksøkerne. Det underliggende saksforholdet var gjenstand for behandling i jordskifteretten, men realiteten i saken slik den er reist for tingretten er ikke tidligere behandlet av retten, noe som taler for oppfriskning.

Hensynet til saksøkte taler i utgangspunktet mot oppfriskning. Dette hensynet må tillegges mer vekt når det er snakk om en betydelig fristoversittelse som her. Imidlertid ble HE gjort kjent med at saksøkerne motsatte seg opprettelse av anleggseiendom i løpet av desember 2024, da saksøkerne ikke medvirket til søknad om opprettelse av anleggseiendom. HE kan dermed ikke ha innrettet seg i god tro om at rettsforliket var ubestridt frem til stevning ble tatt ut i august 2025. Innrettelseshensynet må dermed tillegges noe mindre vekt.

Retten kan ikke se at retting av partsforholdet den 2. januar 2026 taler for oppfriskning, slik saksøkerne har anført. Retting ble foretatt for å oppfylle kravet til

søksmålskompetanse. Retting for å oppfylle én prosessforutsetning innebærer ikke at også andre prosessforutsetninger, herunder fristen for å reise søksmål, må anses avhjulpet.

Etter en samlet vurdering konkluderer retten med at vilkårene for oppfriskning er til stede. Etter rettens syn må det tillegges avgjørende vekt at forsømmelsens grovhet ikke er betydelig, og at saksøkte i begrenset grad har innrettet seg i god tro om at saksøkerne ikke ville angripe forliket. Sett i sammenheng med at spørsmålet ikke er realitetsbehandlet tidligere, og at saken har stor betydning for saksøkerne, finner retten det riktig at det gis oppfriskning.

Saksøkerne gis medhold i begjæring om oppfriskning.

3. Ugyldighet

3.1. Kort om problemstillingen og rettslig utgangspunkt

Saksøkerne har fremmet krav om dom for at rettsforliket av 5. juli 2024 er ugyldig. Spørsmålet retten skal behandle er dermed om det er grunnlag for å kjenne rettsforliket som sådan ugyldig.

Et rettsforlik har virkning som en dom, jf. tvisteloven § 19-12 første ledd, jf. jordskifteloven § 6-26, og kan bare angripes ved søksmål om forlikets gyldighet, jf. tvisteloven § 19-12 annet ledd. Spørsmålet retten skal ta stilling til er om det foreligger slike forhold som etter avtalerettslige regler medfører at rettsforliket er ugyldig. Det rettslige grunnlaget er følgelig de alminnelige reglene om ugyldighet av avtaler, først om fremst etter reglene i avtaleloven, jf. Ot.prp.nr. 51 (2004-20005) s. 439.

Det er anført flere grunnlag for ugyldighet. Samtlige bygger på en forutsetning om at rettsforliket punkt 1 ikke kan gjennomføres uten at parkeringskjelleren skilles ut som en anleggseiendom. Saksøkerne har anført at rettsforliket er gyldig så langt det gjelder grensejustering, ugyldighet oppsto slik saksøkerne ser det da jordskifteretten avsluttet saken uten innmåling som følge av at det krevdes opprettelse av anleggseiendom.

En anleggseiendom er i henhold til matrikkelloven § 5 første ledd bokstav b en bygning eller konstruksjon, eller et avgrenset fysisk volum, som er tillatt utbygd, og som er skilt ut som egen eiendom. En anleggseiendom skal dermed matrikkelføres og tinglyses som en egen matrikkelenhet.

Etter bevisførselen legger retten til grunn at partene er enige om at det ved fradeling av bnr. 193 ble gjort en feil da grensen ble satt slik at parkeringskjelleren under bnr. 61 ligger delvis på bnr. 193, og at det ikke ble sikret rettsvern for adkomstrett for bnr. 193 over nedkjøringsrampen på bnr. 61. Videre legges det til grunn at HE ved anlegg av sak for jordskifteretten hadde til hensikt å rette opp i disse feilene. Det er slik retten oppfatter det ikke bestridt at det er sameiet og seksjonseierne som har eierrådigheten over

parkeringskjelleren. Det er videre enighet om at partene hadde en felles forutsetning om at grensen mellom eiendommene skulle endres slik at grensen samsvarer med rettighetsforholdet mellom partene. Det er selve gjennomføringen av grenseendringen som er kjernen i tvisten som er reist for tingretten.

Retten legger på bakgrunn av partsforklaringene til grunn at verken saksøkerne eller saksøkte rent faktisk var kjent med hva anleggseiendom er da rettsforliket ble inngått, og opprettelse av anleggseiendom var ikke et tema som ble tatt opp før inngåelse av forliket. Ingen av partene hadde en uttalt oppfatning av hvordan rettsforliket punkt 1 skulle gjennomføres da rettsforliket ble signert.

3.2. Om rettsforliket er ugyldig som følge av manglende kompetanse hos jordskifteretten

Saksøkerne har anført at rettsforliket er ugyldig som følge av at jordskifteretten manglet kompetanse. Saksøkernes anførsel er slik retten forstår det at når gjennomføringen av grensejusteringen forutsetter at det opprettes en ny matrikkelenhet, ligger grensefastsettelsen utenfor det jordskifteretten kan avsi dom for. Dermed er det også utenfor de krav det kan inngås rettsforlik om, jf. jordskifteloven § 6-26, jf. § 6-23. Saksøkerne har videre anført at det ikke kunne inngås rettsforlik om grensejustering i saken, fordi saken var reist som en rettsutgreiingssak etter jordskifteloven § 4-1, og ikke som sak om grensejustering etter jordskifteloven § 4-3.

Saksøkte har anført at det kunne inngås rettsforlik om grensejusteringen, og anfører at konsekvensen av manglende kompetanse uansett ikke er ugyldighet men en bindende utenrettslig avtale mellom partene.

Det rettslige utgangspunktet for vurderingen er jordskifteloven § 6-26. Det følger av denne bestemmelsen at det kan inngås rettsforlik om krav som jordskifteretten kan avgjøre ved dom. Dette har sammenheng med rettsforlikets rettskraftsvirkning. Et rettsforlik skal være et alternativ til en rettslig avgjørelse som jordskifteretten er kompetent til å fatte, jf. Prop. 101 L s. 466.

Hvilke krav jordskifteretten kan avgjøre ved dom fremgår av jordskifteloven § 6-23 første ledd. Det følger av bestemmelsen at jordskifteretten ved dom fatter avgjørelser om «grenser, eighedsrett, rettar og anna.». Om rekkevidden av bestemmelsen fremgår i Bjerva, Holth, Reiten, Sky og Aasen, Lovkommentar til jordskiftelova, § 6-23 første ledd:

«Bestemmelsens første ledd definerer hvilke avgjørelser som skal treffes ved dom. Det er aktuelt når jordskifteretten tar rettsfastsettende avgjørelser om grenser, eiendomsrett, retter eller andre forhold. Dom skal brukes som avgjørelsesform hvor retten tar stilling til materielle rettsspørsmål enten saken er reist etter Kapittel 3 eller 4. Avgjørelser i grensetvister, tvister om eiendomsrett til arealer, jf. § 4-1 og §

4-2, i forbindelse med en sak for jordskifteretten, tvister om rettigheter og innholdet i disse, vil typisk være saker som avgjøres ved dom.»

Retten behandler først spørsmålet om rettsforliket er ugyldig som følge av at gjennomføring av den avtalte grensejusteringen forutsetter opprettelse av anleggseiendom.

Ordlyden i det relevante punktet i rettsforliket er følgende:

«1. Eiendomsgrensen i kjelleren mellom gnr. 288, bnr. 193 og gnr. 288, bnr. 61 trekkes ihht inntatt skisse slik at garasjeanlegg inkludert teknisk rom på gnr. 288, bnr. 61 i sin helhet blir liggende på egen grunn.»

Slik også saksøkerne har påpekt, går forliket ikke ut på at jordskifteretten skal opprette en ny eiendom. Forliket fastsetter kun hvor partene er enige om at grensen mot HE sin eiendom skal gå. Etter rettens syn må det ved vurderingen av jordskifterettens kompetanse skilles mellom det materielle innholdet i rettsforliket, og de disposisjonene som senere må foretas for å gjennomføre det avtalte. Slik rettsforliket punkt 1 er utformet, er det avgjørende ikke om jordskifteretten har kompetanse til å avsi dom for opprettelse av anleggseiendom, men om jordskifteretten har kompetanse til å avsi dom om hvor grensen skal gå. Fastsettelse av eiendomsgrenser og grensejustering ligger generelt innenfor jordskifterettens kompetanse, jf. jordskifteloven § 6-26, jf. § 6-23. At gjennomføringen av den konkrete grensejusteringen forutsetter opprettelse av anleggseiendom medfører etter dette ikke ugyldighet.

Retten behandler så spørsmålet om rettsforliket er ugyldig som følge av at saken ble reist som sak om rettsutgreiing (jordskifteloven § 4-1) og ikke som sak om grensejustering (jordskifteloven § 4-3). Retten forstår denne anførselen slik at rettsforliket etter saksøkernes syn er ugyldig som følge av at kravet som er avgjort i forliket punkt 1 (grensejustering) ikke var et krav som var bragt inn for jordskifteretten. Kravet som var bragt inn for retten var et krav om rettsutgreiing etter jordskifteloven § 4-1.

Det følger av ordlyden i jordskifteloven § 6-26 at partene kan inngå rettsforlik i «slike spørsmål som retten elles» kan avgjøre ved dom. Spørsmål som retten kan avgjøre ved dom er begrenset til det som ligger innenfor partenes påstander. Det alminnelige disposisjonsprinsippet slik det kommer til uttrykk i tvisteloven § 11-2 gjør seg også gjeldende for saker som behandles av jordskifteretten.

I Skoghøy, Tvisteløsning, (2026) s. 46 legges det til grunn at disposisjonsprinsippet ikke er til hinder for at det i et rettsforlik kan trekkes inn andre forhold enn de krav som er reist i saken. For at avtalen skal ha rettskraftsvirkninger som et rettsforlik, må forliket imidlertid gjelde krav som er gjort til tvistegjenstand i domstolen, jf. også Rt-2005-985 med videre

henvisninger. Dette er også omtalt av Magne Reiten i Norsk Lovkommentar til jordskifteloven, note 180.

Etter dette er partene ikke begrenset med tanke på hvilke krav som kan inntas i rettsforlik for jordskifteretten, men rettsforlikets rettskraftsvirkning er begrenset til de spørsmål i forliket som jordskifteretten ellers kunne avgjort ved dom.

I rettsbok fra hovedforhandling i saken den 5. og 6. juli 2024 er kravene til behandling gjengitt slik:

«Til behandling:

Hovedforhandling i

- 1. Tvist om jordskifterettens kompetanse til å behandle tvist om adkomstrett for gnr. 288 bnr. 194 over gnr. 288 bnr. 61, jf. jordskifteloven § 4-1*
- 2. Tvist om seksjonseierne i gnr. 288 bnr. 61 er selvstendige parter eller om styret i sameiet har fullmakt til å representere seksjonseierne, jf. eierseksjonsloven § 60.*
- 3. Tvist om adkomstrett for gnr. 288 bnr. 194 over gnr. 288 bnr. 61, jf. jordskifteloven § 4-1»*

HE sin påstand er i rettsboken gjengitt slik:

- 1. Jordskifteretten har kompetanse til å behandle saken – saken fremmes.*
- 2. Enkeltseksjonseiere har ikke partsstatus i saker som angår sameiets fellesareal og kan ikke være part i saken.*
- 3. Eiendommen med gnr. 288, bnr. 193 har rett til adkomst over gnr. 288, bnr. 61 fra offentlig vei via nedkjøringsrampe og frem til innkjøring til parkeringskjeller for gnr. 288, bnr 193 — begge eiendommene i Oppdal kommune.*

Saksøkernes påstand er gjengitt slik:

- 1. Prinsipalt:*

Sak 23-170158RFA-JTRO/JTRD Høgmovegen avvises fra jordskifteretten.

Subsidiært:

Eiendom, gnr. 288, bnr. 193 i Oppdal kommune har ingen adkomstrett over gnr. 288, bnr. 61 begge eiendommer i Oppdal kommune.

2. *Seksjonseiere under gnr. 288 bnr. 61 er parter i sak 23-170158RFA-JTRO/JTRD Høgmovegen.*
3. *Trevaren Sameie v/styret og seksjonseiere under gnr. 288 bnr. 61 tilkjennes sakens omkostninger. Beløpet forfaller 2 uker etter dommens forkynnelse.*

Retten legger etter dette til grunn at partenes påstander i jordskifteretten var begrenset til spørsmålet om rettsutgreiing for å fastsette eksistens og innhold i adkomstretten. HE fremsatte i krav til jordskifteretten av 1. november 2023 krav om utforming av ny eiendom i medhold av jordskifteloven § 3-4 for å justere eiendomsgrensen mellom eiendommen. Dette er imidlertid et krav som jordskifteretten ikke kan avsi dom for, jf. jordskifteloven § 6-23. Dermed er det heller ikke et krav partene kan inngå rettsforlik om, jf. jordskifteloven § 6-26. Etter ordlyden faller rettsendrende spørsmål, som avgjøres ved jordskifteavgjørelse i medhold av jordskifteloven kapittel 3, utenfor. I forarbeidene fremgår at rettsforlik ikke er egnet i saker som gjelder bruken av virkemidler i jordskifte i kapittel 3, jf. Prop. 101 L, s. 311.

Som følge av at kravene som var reist for jordskifteretten var rettsutgreiing knyttet til adkomstretten, og omforming av ny eiendom etter jordskifteloven § 3-4, konkluderer retten med at partene ikke kunne inngå rettsforlik om grensejusteringen, rettsforliket punkt 1. Konsekvensen av at det er inngått rettsforlik om et krav det ikke kan avsies dom for, må etter rettens syn være at rettsforliket punkt 1 er ugyldig som rettslig avgjørelse. Det foreligger da ikke materiell rettskraft for dette kravet. At det ikke foreligger materiell rettskraft for kravet i rettsforliket punkt 1, berører imidlertid ikke den materielle rettskraften for de øvrige kravene avgjort i rettsforliket. Det medfører heller ikke at rettsforliket i sin helhet er ugyldig.

Forliket punkt 1 kan likevel være avtalerettslig bindende mellom partene. Krav om ugyldighet for det tilfellet at forliket er å anse som en utenrettslig avtale er ikke reist i saken, retten går derfor ikke nærmere inn på dette.

I det følgende behandler retten spørsmålet om rettsforliket i sin helhet er ugyldig som følge av manglende sameierettslige kompetanse, strid med redelighet og god tro, urimelighet eller bristende forutsetninger.

3.3. Om rettsforliket er ugyldig som følge av manglende sameierettslig kompetanse eller manglende offentligrettslige tillatelser

Saksøkerne har gjort gjeldende at det ikke forelå nødvendig sameierettslig kompetanse til å inngå rettsforliket, og at forliket derfor er ugyldig.

Saksøkerne har ikke bestridt at de som undertegnet rettsforliket på vegne av sameiet og seksjonseierne hadde nødvendig kompetanse til å inngå forlik om selve grensejusteringen. Saksøkernes anførsel er slik retten forstår det at når gjennomføringen av grensejusteringen forutsetter opprettelse av anleggseiendom, medfører dette at samtykke fra samtlige seksjonseiere var nødvendig allerede ved inngåelsen av rettsforliket. Retten er ikke enig i dette.

Også i relasjon til dette spørsmålet må det skilles mellom det materielle innholdet i rettsforliket og den senere gjennomføringen av det som er avtalt. Avgjørende for om det forelå nødvendig sameierettslig kompetanse til å inngå rettsforliket er da ikke hvilke krav til tilslutning som gjelder for opprettelse av anleggseiendom, men hvilke krav som gjaldt for fastsettelse av den justerte grensen i rettsforliket punkt 1. Inngåelse av rettsforlik om fastlegging av en ny eiendomsgrense, og en senere opprettelse av anleggseiendom for å gjennomføre grensejusteringen, er i dette henseende to ulike disposisjoner hvor krav til tilslutning må vurderes for hver av disposisjonene separat.

Hvilke parter som må ha tiltrådt rettsforliket, og hvem har kompetanse til å forplikte sameiet og seksjonseierne, beror på hvilke rettigheter som berøres. Hvilke tilslutningskrav som gjelder for ulike disposisjoner i et eierseksjonssameie følger av eierseksjonsloven, som også regulerer styrets myndighet og kompetanse til å forplikte sameiet og de enkelte seksjonseierne. Saksøkerne har ikke bestridt at det forelå nødvendig kompetanse til å inngå rettsforlik om selve grensejusteringen, retten legger derfor dette til grunn.

Det foreligger etter dette ikke ugyldighet som følge av manglende sameierettslig kompetanse.

At en slik løsning kan medføre at det foreligger en avtale som ikke lar seg gjennomføre, kan ikke føre til et annet resultat. Retten kan heller ikke se at avgjørelsen i Rt-2006-539 danner grunnlag for å kjenne forliket ugyldig. I den saken konkluderte retten med at en avtale som ikke lot seg gjennomføre på grunn av endeling avslag på offentlig tillatelse til gjennomføring måtte anses bortfalt. Det følger av avgjørelsen at det ikke foreligger noen alminnelig regel om at lovstridige avtaler er ugyldige, jf. avsnitt 31, med videre henvisning til avgjørelsen i Rt-2004-1582. Avgjørende for denne saken var de særlige hensyn som gjorde seg gjeldende ved den aktuelle avtaletypen, herunder hensyn til et effektivt landbruk og utnytting av landbrukseiendommen. Slike særlige hensyn gjør seg ikke gjeldende i vår sak. Videre foreligger det ikke et endelig vedtak som nekter gjennomføring av rettsforliket i vår sak. Det er heller ikke sannsynliggjort at det ikke vil bli gitt nødvendige offentlige tillatelser. Som nevnt omhandler ikke rettsforliket punkt 1 den nærmere gjennomføringen av grensejusteringen, kun hvor grensen skal gå. Slik saken er opplyst for retten er det mulig å gjennomføre det avtalte ved at parkeringskjelleren matrikuleres som en anleggseiendom. Hindringen består i dag i at saksøkerne ikke har medvirket til slik

matrikulering, og det er ikke holdepunkter i bevisførselen for at det ikke vil bli gitt offentlig tillatelse dersom denne hindringen opphører.

Rettsforliket er etter dette heller ikke ugyldig som følge av manglende offentligrettslige tillatelser.

3.4. Om det vil stride mot redelighet og god tro å gjøre forliket gjeldende, jf. avtaleloven § 33

Saksøkerne har anført at det vil stride mot redelighet og god tro dersom rettsforliket blir stående, jf. avtaleloven § 33. Det er særlig vist til at grensejusteringen som er avtalt i rettsforliket punkt 1 ikke lar seg gjennomføre slik forutsatt, og at det vil være i strid med redelighet og god tro dersom saksøkte skulle få realisert adkomstretten som er avtalt i forliket punkt 2 i et slikt tilfelle.

Avtaleloven § 33 har følgende ordlyd:

«Selv om en viljeserklæring ellers maatte ansees for gyldig, binder den ikke den, som har avgitt den, hvis det paa grund av omstændigheter, som forelaa, da den anden part fik kundskap om erklæringen, og som det maa antages, at han kjendte til, vilde stride mot redelighet eller god tro, om han gjorde erklæringen gjældende.»

Det sentrale vurderingstema er om det forelå forhold ved avtalens tilblivelse som medfører at det vil stride mot redelighet og god tro å gjøre avtalen gjeldende. Dersom det foreligger en slik tilblivelsesmangel er avtalen ugyldig i sin helhet. Bestemmelsen rammer forhold som forelå på avtaletidspunktet, utviklingen etter avtaleinngåelsen er dermed ikke relevant i denne vurderingen. For at en løftegiver skal være ubundet etter avtl. § 33, må hun eller han ha vært utsatt for utilbørlig press eller en opplysningssvikt, denne omstendigheten må ha virket inn på løftet, og det må som en følge av løftemottakerens kunnskap eller uaktsomhet om omstendigheten ha vært uredelig å bygge rett på løftet, se Giertsen, Avtaler, 4. utgave (2021) s. 237. Redelighetskravet i avtl. § 33 peker på at løftemottakeren må ha vært illojal og ha misbrukt avtalefriheten.

Etter bevisførselen konkluderer retten med at det ikke foreligger tilblivelsesmangler som begrunner at forliket er ugyldig i medhold av avtaleloven § 33. Verken at det underliggende problemet er skapt av utbygger, at adkomstretten er tatt inn i rettsforliket, at grensejusteringen forutsetter opprettelse av anleggseiendom eller at adkomstretten ikke var nevnt i salgsdokumentasjonen ved salg av seksjonene, utgjør omstendigheter som gjør det uredelig å legge rettsforliket til grunn etter sitt innhold. Med unntak av behovet for opprettelse av anleggseiendom var disse forholdene kjent for saksøkerne da rettsforliket ble inngått. Når det gjelder gjennomføring av forliket punkt 1 legger retten til grunn at verken HE eller saksøkerne var kjent med hvordan grensejusteringen måtte gjennomføres. I henhold til begge partsforklaringene var gjennomføringen av grensejusteringen ikke et

tema da forliket ble inngått. Det er ingen holdepunkter for at HE har opptrådt illojalt. Det foreligger verken uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som medfører at det vil stride mot redelighet eller god tro å gjøre forliket gjeldende.

Etter dette har retten kommet til at forliket ikke er ugyldig i medhold av avtaleloven § 33.

3.5. Om forliket er urimelig, jf. avtaleloven § 36

Saksøkerne har anført at rettsforliket er urimelig og dermed må settes til side som ugyldig i medhold av avtaleloven § 36. Det er anført at det vil være urimelig å gjennomføre rettsforliket etter sitt innhold når forliket punkt 1 ikke kan gjennomføres uten at det opprettes en anleggseiendom. Dette som følge av at opprettelse av anleggseiendom har en rekke negative konsekvenser for sameiet, det vil medføre en dårlig løsning og et verditap for hver seksjon.

Et rettsforlik kan i likhet med en avtale helt eller delvis settes til side som urimelig etter avtaleloven § 36. Bestemmelsens to første avsnitt har følgende ordlyd:

«En avtale kan helt eller delvis settes til side eller endres for så vidt det ville virke urimelig eller være i strid med god forretningsskikk å gjøre den gjeldende.

Ved avgjørelsen tas hensyn ikke bare til avtalens innhold, partenes stilling og forholdene ved avtalens inngåelse, men også til senere inntrådte forhold og omstendighetene for øvrig.»

I motsetning til vurderingen etter avtaleloven § 33, som begrenser seg til forhold som forelå ved inngåelse, kan avtaleloven § 36 også ramme tilfeller der utviklingen etter avtaleinngåelsen innebærer at det vil virke urimelig at avtalen er bindende etter sitt innhold. Retten må foreta en konkret helhetsvurdering. Det avtalen skal vurderes mot vil typisk være fravikelig bakgrunnsrett, avtalepraksis eller markedspraksis.

Beskyttelse av en svak avtalepart står sentralt i begrunnelsen for avtaleloven § 36, dette er understreket i Ot.prp. 5 (1982-83) s. 3. Om betydningen av styrkeforholdet mellom partene uttaler Høyesterett i HR-2025-251-A avsnitt 77-78:

«Et av vurderingsmomentene etter § 36 er «partenes stilling» [...] der terskelen for revisjon etter § 36 vil stige i takt med partenes økende profesjonalitet, og at listen ligger høyest der partene rår over toppekspertise [...] Det er videre relevant å ta i betraktning styrkeforholdet mellom de profesjonelle partene – om de er likeverdige, eller om den ene part som følge av sin stilling, sine ressurser eller sin kunnskap har særlige muligheter til å utforme kontraktsvilkårene til sin fordel.»

Et rettsforlik som er inngått under hovedforhandling har noen særtrekk som gjør at det på generelt grunnlag er lite rom for anvendelse av avtaleloven § 36. I Rt-1989-95 uttales det:

«Blant annet er det grunn til å peke på visse særtrekk ved vedrørende avtalesituasjonen. For det første vil vurderingsgrunnlaget som regel være godt belyst gjennom saksforberedelsen og eventuelt også gjennom forhandlingene i retten, og for det annet er partene som regel representert ved en advokat. Videre ligger det som regel i forliksforhandlingene at hver av partene, blant annet av praktiske og prosessøkonomiske grunner, gir avkall på å få fastsatt av retten hva han maksimalt kan oppnå, og i ettertid kan det normalt ikke ha vekt at parten fikk mindre enn det han rettslig sett kanskje kunne ha oppnådd.»

Retten kan ikke se at forliket er ugyldig i medhold av avtaleloven § 36. Avgjørende for retten har vært at det gjennom bevisførselen ikke har fremkommet holdepunkter for at gjennomføring av rettsforliket etter sitt innhold vil virke urimelig.

Retten legger for det første til grunn at verken forholdene ved inngåelse av forliket eller partenes stilling taler for at forliket er urimelig.

Når det gjelder omstendighetene rundt inngåelsen vises det til at forliket ble inngått i forbindelse med hovedforhandling i jordskifteretten. Hovedforhandlingen ble gjennomført etter flere måneder med saksforberedelse, hvor begge parter var representert av advokat og spørsmålene i saken må antas å ha vært grundig belyst. Det er ikke sannsynliggjort at forliket ble inngått under tidspress eller at det forelå andre forhold som reduserte saksøkernes mulighet til å ivareta egne interesser i forliket på en forsvarlig måte.

HE må på generelt grunnlag anses å være den profesjonelle part i avtaleforholdet. Som utbygger må HE forutsettes å ha mer erfaring og kunnskap om eiendomsforhold, herunder organisering av eiendom og offentlige prosesser knyttet til utbygging, seksjonering og grensejustering, enn det saksøkerne har. Likevel legger retten på bakgrunn av bevisførselen til grunn at HE selv hadde begrenset kunnskap om de offentlige prosessene knyttet til disse spørsmålene. Partsrepresentanten fra HE forklarte at de som følge av lite kunnskap selv engasjerte fagkyndig bistand for å gjennomføre seksjoneringen, og de søke råd hos kommunen i forbindelse med regulering og deling av eiendommen. Retten ser ingen grunn til å betvile forklaringen fra HE. Det legges til grunn at HE selv ikke har hatt en faktisk kunnskap som de har kunnet benytte seg av for å utforme forliket til sin fordel på bekostning av saksøkerne. I alle tilfeller har HE ikke hatt en reell mulighet til å utnytte en eventuell styrkeforskjell som følge av at rettsforliket ble inngått i jordskifteretten, under veiledning fra retten og med juridisk bistand på begge sider.

Retten kan heller ikke se at selve innholdet i rettsforliket er urimelig i en slik grad at forliket må settes til side som ugyldig.

Hvorvidt den løsning saksøkerne sitter igjen med dersom forliket gjennomføres ved opprettelse av anleggseiendom er i tråd med markedspraksis, har ikke vært behandlet under bevisførselen. Retten legger til grunn at organisering av et eierseksjonssameie med matrikulering av parkeringskjeller som en egen anleggseiendom ikke er uvanlig, og retten kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at en slik organisering vil få vesentlige negative konsekvenser for saksøkerne. Organisering og eierform vil være en annen enn den de har i dag, ved at rettigheter til bod og parkeringsplasser må etableres på annet vis. Saksøkerne har vist til at det må opprettes en bruksrett i anleggseiendom istedenfor som en del av seksjonen, slik løsningen er i dag. Saksøkerne har anført at en slik organisering vil medføre redusert markedsverdi for seksjonene, dette er det imidlertid ikke ført bevis for. Heller ikke negative skattemessige konsekvenser er det ført bevis for. Det er videre anført at opprettelse av anleggseiendom vil medføre en omfattende prosess, blant annet kreves samtykke fra panthavere og reseksjonering. Ifølge saksøkerne er det usikkert om opprettelse av anleggseiendom i det hele tatt lar seg gjennomføre som følge av at det kreves samtykke fra tredjeparter og Oppdal kommune. Denne usikkerheten kan etter rettens syn ikke begrunne at forliket er ugyldig etter avtaleloven § 36.

Videre legger retten vekt på at det var fullt mulig for saksøkerne å skaffe seg kunnskap om at grensejustering med ulik grense over og under bakken forutsatte at det måtte opprettes en anleggseiendom før forliket ble inngått. Retten er ikke enig med saksøkerne i at dette er et forhold som har inntrådt først ved jordskifterettens avslutning av saken uten innmåling av ny grense. Det er snakk om et forhold som forelå på tidspunktet for inngåelse av forliket, men som saksøkerne på det tidspunktet ikke hadde faktisk kunnskap om. Denne kunnskapen hadde de imidlertid kunnet skaffe seg før rettsforliket ble inngått. Etter rettens syn må saksøkerne bære risikoen for at de inngikk forliket uten å gjøre nærmere undersøkelser av hvordan det avtalte skulle gjennomføres.

Når saksøkerne har inngått forliket uten å gjøre nærmere undersøkelser av hvilke konsekvenser den avtalte grensejusteringen ville få, kan det at gjennomføringen innebærer en løsning som saksøkerne ikke ønsker, ikke tillegges avgjørende betydning etter avtaleloven § 36. Dette må særlig gjelde når selve gjennomføringen av grensejusteringen ifølge partsforklaringen fra Fostad var helt sentralt for saksøkerne, og de var representert ved advokat under forhandlingene i jordskifteretten.

Etter en samlet vurdering av avtalens tilblivelse og innhold, partenes stilling og omstendighetene rundt inngåelse av forliket for øvrig, konkluderer retten med at det ikke er grunnlag for å sette avtalen til side som urimelig etter avtaleloven § 36.

3.6. Bristende forutsetninger

Endelig har saksøkerne anført at forliket må kjennes ugyldig i medhold av den ulovfestede forutsetningslæren. Det er gjort gjeldende at saksøkerne tok forbehold om at

parkeringskjelleren etter grensejusteringen skulle ligge på bnr. 61, og at dette var en sentral forutsetning for saksøkerne. Når denne forutsetningen ikke lar seg gjennomføre må forliket kjennes ugyldig.

Det sentrale vurderingstema etter forutsetningslæren er beskrevet slik av Høyesterett i Rt-2010-1345, avsnitt 63:

«For at det skal kunne kreves kontraktsrevisjon etter de ulovfestede regler om bristende forutsetninger, må den forutsetning som ikke er blitt oppfylt, ha virket motiverende for løftegiveren, og forutsetningen må ha vært synbar for den annen part eller typisk for den aktuelle kontraktssituasjon. I tillegg må det foretas en helhetsvurdering. Sentrale momenter i helhetsvurderingen er hvem som ... bør bære risikoen for vedkommende avtaleforutsetning, og størrelsen av det tap som oppstod eller vil oppstå på grunn av den uventede utvikling.»

Læren gjelder altså uriktige forutsetninger som forelå på avtaletidspunktet. Forutsetningen må ha vært motiverende og synbar for den andre parten. Hvis disse vilkårene er oppfylt, må det vurderes om den andre parten er nærmest til å bære risikoen for den uriktige forutsetningen. Utgangspunktet er at hver av partene bærer risikoen for egne forutsetninger, slik at læren representerer en snever unntaksregel.

Det må antas at læren i dag har begrenset selvstendig betydning ved siden av avtaleloven § 33 og § 36. Det antas også å gjelde en lære om gjensidig uriktige forutsetninger, det vil si at begge parter ved avtaleinngåelsen er i aktsom villfarelse om en relevant omstendighet ved avtaleinngåelsen. Dersom forutsetningen viser seg å være uriktig, vil avtalen etter omstendighetene kunne settes til side, se Giertsen, Avtaler, 4. utgave (2021) s. 240.

Spørsmålet er etter dette om det var en vesentlig, synbar og motiverende forutsetning at det ikke skulle opprettes en anleggseiendom for å gjennomføre grensejusteringen da forliket ble inngått.

Retten legger til grunn at det sentrale for partene var å endre grensen slik at grensen reflekterte det reelle rettighetsforholdet mellom partene, altså at ingen deler av parkeringskjelleren ble liggende på HE sin eiendom. Ordlyden i forliket punkt 1 underbygger dette, jf. formuleringen «... i sin helhet blir liggende på egen grunn» (rettens understreking). Egen grunn må her oppfattes som grunn eid av saksøkerne. Når dette er tilfelle kan ikke retten se at det var en synbar og vesentlig forutsetning ved inngåelse av rettsforliket at parkeringskjelleren ble liggende på bnr. 61, og ikke en annen matrikkelenhet som saksøkerne uomtvistet skulle eie.

Det er videre ikke holdepunkter i bevisførselen for at det ble tatt et uttrykkelig forbehold eller synliggjort en forutsetning fra saksøkernes side om at grensejusteringen skulle

gjennomføres på en særskilt måte, eller at den ikke skulle gjennomføres ved opprettelse av anleggseiendom. Tvert imot forklarte både partsrepresentanten fra HE og Fostad at ingen av partene var bevisst hvordan grensejusteringen skulle gjennomføres da rettsforliket ble inngått.

Etter dette konkluderer retten med at rettsforliket ikke er ugyldig som følge av bristende forutsetninger.

3.7. Oppsummering

Retten har kommet til at rettsforliket punkt 1 er ugyldig som rettslig avgjørelse, som følge av at dette punktet i rettsforliket avgjør et krav som ikke var reist for jordskifteretten. Dette medfører at forliket punkt 1 ikke har materiell rettskraft. Det er ikke grunnlag for å kjenne forliket ugyldig som følge av uredelighet (avtaleloven § 33), urimelighet (avtaleloven § 36) eller etter forutsetningslæren.

4. Sakskostnader

Det følger av tvisteloven § 20-2 at en part som har vunnet saken har krav på full erstatning for sine sakskostnader fra motparten, jf. første ledd. Saken er vunnet dersom parten har fått medhold «fullt ut eller i det vesentlige». Ved vurderingen av om saken er vunnet må påstanden holdes opp mot slutningen, jf. blant annet HR-2023-1999-U avsnitt 11. Fra denne hovedregelen kan det i henhold til tvisteloven § 20-2 tredje ledd gjøres unntak dersom «tungtveiende grunner gjør det rimelig».

Retten har kommet til at ingen av partene har vunnet saken, jf. tvisteloven § 20-2.

Saksøkerne har fått medhold i sin subsidiære påstand under påstanden punkt 1, om at det gis oppfriskning av søksmålsfristen. Dette innebærer at saksøkte har fått medhold i at søksmålsfristen er oversett, men ikke i påstanden om avvisning. Saksøkte har ikke fått medhold i påstand om frifinnelse, da retten har kommet til at deler av rettsforliket er ugyldig som rettslig avgjørelse.

Saksøkerne har videre fått medhold i at deler av rettsforliket er ugyldig som rettslig avgjørelse, og punktet som er kjent ugyldig er det punktet som har vært kjernen i tvisten. Saksøkernes anførsler har imidlertid i all hovedsak gått ut på at rettsforliket i sin helhet er ugyldig og må anses bortfalt. Saksøkerne har dermed kun fått delvis medhold, og ikke i kravet som har vært tyngdepunktet i saken. Saksøkerne har derfor ikke fått medhold i det vesentlige.

Dersom ingen av partene har vunnet saken, er den klare hovedregelen at ingen av partene tilkjennes sakskostnader, jf. Rt-2011-1294 avsnitt 23. Tvisteloven § 20-3 gjør unntak fra denne hovedregelen, hvor det fremgår at en part som har fått medhold av betydning kan tilkjennes sakskostnader helt eller delvis dersom tungtveiende grunner tilsier det. Parten

kan enten tilkjennes fulle sakskostnader eller deler av disse dersom vilkårene er oppfylt. Det skal gjøres en bred helhetsvurdering, hvor retten skal se hen til momentene angitt i tvisteloven §20-2 tredje avsnitt. I tillegg skal retten i vurderingen legge «særlig vekt på hvor mye parten har fått medhold, og andelen av sakskostnadene som knytter seg til den delen av saken», jf. bestemmelsens andre setning og HR-2020-565-U avsnitt 29. I «medhold av betydning» ligger at parten har oppnådd så mye at det ikke ville være rimelig å forlange at parten skulle akseptert motpartens standpunkt i tvisten, jf. HR-2019-1611-U avsnitt 18 med videre henvisninger. Terskelen for å tilkjenne sakskostnader etter bestemmelsen er «relativt høy», jf. HR-2018-267-U avsnitt 26 med videre henvisninger.

Retten finner at begge parter har fått medhold av betydning, men at det ikke foreligger tungtveiende grunner for å tilkjenne noen av partene sakskostnader, jf. tvisteloven § 20-3.

Saksøkerne har fått medhold i at saken skal tas til behandling, og de har oppnådd at den del av rettsforliket de har hatt innvendinger mot er kjent ugyldig som rettslig avgjørelse. Etter rettens syn innebærer dette at saksøkerne har fått medhold i en så sentral del av saken at det ikke ville vært rimelig av saksøkerne å akseptere HE sin påstand om at rettsforliket i sin helhet er gyldig.

Samtidig har saksøkerne fremsatt en rekke faktiske og rettslige anførsler som ikke har ført frem, og en betydelig del av tiden som har medgått i saksforberedelsen og hovedforhandlingen har gått med til behandling av disse. Dette innebærer etter rettens syn at også HE har fått medhold av betydning i saken. Det vises også til at HE sin anførsel om at søksmålsfristen er oversett har ført frem, selv om HE ikke har fått medhold i sin påstand om avvisning som følge av oppfriskning av fristen.

Etter dette har begge parter fått medhold av betydning, jf. tvisteloven § 20-3. Det foreligger imidlertid etter rettens syn ikke tungtveiende grunner for at noen av partene skal tilkjennes sakskostnadene helt eller delvis.

HE har vist til at saksøkerne har avslått et rimelig forlikstilbud, og at dette taler for at HE tilkjennes sakskostnader. Det er på det rene at partene i forkant av hovedforhandlingen forhandlet om en minnelig løsning, og at partene var nær enighet. Et konkret forlikstilbud er imidlertid ikke fremlagt i saken, retten har ikke grunnlag for å vurdere hvorvidt saksøkerne har oppnådd mer enn de ville gjort ved å godta et forlikstilbud. Dette er følgelig ikke et moment som tilsier at det foreligger tungtveiende grunner. Retten kan heller ikke se at momentene i tvisteloven § 20-2 tredje ledd bokstav a eller c får avgjørende betydning i denne saken. Retten kan ikke se at spørsmål om rettsforlikets gyldighet har en stor velferdsmessig betydning for noen av partene, og etter rettens syn foreligger det ikke en skjevhet i styrkeforholdet mellom partene som får avgjørende betydning.

Etter dette bærer hver av partene egne sakskostnader.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist. Grunnen er tett beramming.

DOMSSLUTNING

1. Knut Ragnar Fostad og Trevaren Sameie gis oppfriskning av søksmålsfristen.
2. Punkt 1 i rettsforlik datert 5. juli 2024 mellom Håvardslø Eiendom AS og seksjonseiere i Trevaren Sameie, samt Trevaren Sameie, kjennes ugyldig som rettslig avgjørelse. For øvrig er rettsforliket gyldig.
3. Partene bærer egne sakskostnader.

Retten hevet

Hanne Nettet Skare

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

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.