

Høyesterett - Dom.

INSTANS: Høyesterett - Dom.

DATO: 1998-02-23

PUBLISERT: Rt-1998-251 (72-98)

STIKKORD: (Tellnesdommen) Tingsrett. Eiendomsrettens grense nedad i grunnen. Retten til grunnvann.

SAMMENDRAG: Grunneier boret etter vann fra sin eiendom, vel fire meter fra grensen til naboeiendom. Vann ble funnet på 116 meters dyp. Som følge av en viss skråboring ble grensen mot naboeiendommen, målt i vertikalplanet, krysset på 13 meters dyp, og vannuttaket lå 28 meter inne på naboens eiendom. Naboens krav om erstatning førte ikke frem. Det ble lagt til grunn at en grunneier hverken kan kreve eiendomsrett eller eksklusiv rådighetsrett til grunnvannsressurser i slik dybde som det her var tale om.

SAKSGANG: Gulating lagmannsrett LG-1993-1385 - Høyesterett HR-1998-00012 A, nr 27/1997

PARTER: Klara Telnes (Advokat Henrik Nygaard - til prøve) mot 1. Sveinung Tellnes, 2. Margunn Tellnes, 3. Jarle Tellnes (Advokat Per Sandvik)

FORFATTER: Bugge, Gjølstad, Rieber-Mohn, Coward og Skåre

Henvisninger i teksten: lov-1915-08-13-6-§180 (Tvml §180), lov-1940-03-15-3-§10 (Vassdragslov §10), lov-1940-03-15-3-§17 (Vassdragslov §17), lov-1940-03-15-3-§18 (Vassdragslov §18), lov-1940-03-15-3-§19 (Vassdragslov §19), lov-1940-03-15-3-§1 (Vassdragslov §1), lov-1940-03-15-3-§23 (Vassdragslov §23)

Saken gjelder tvist mellom eiere av naboeiendommer om retten til å utta grunnvann.

Klara Telnes er eier av gnr 53 bnr 31 på Tellnes i Fjell kommune. Eiendommen er ca 25 mål, bebygget med et bolighus med vannforsyning fra en eldre brønn på eiendommen. Sveinung Tellnes eier og har sitt bolighus på naboeiendommen bnr 116, som ligger mellom bnr 31 og sjøen. Ved årsskiftet 1986-87 foretok Sveinung Tellnes grunnboring etter vann på sin eiendom. Borehullet ble satt i en avstand av 4,34 meter fra grensen mot bnr 31, ca 15 meter over havnivå. Vann ble funnet på 116 meters dyp, etter boring 120 meter ned i bakken. Brønnpumpen er plassert på 95 meters dyp. Vann fra uttaket forsyner også to andre boligeiendommer på Tellnes, bnr 15 og 73 som var eiet av Hans B. Tellnes og som også har grense mot bnr 31, og bnr 96 som eies av Jarle Tellnes og som ikke grenser direkte til bnr 31.

Klara Telnes, som mente at grunnvannsuttaget lå under hennes eiendom

Side 252

og var et inngrep i hennes rett, tok i 1993 ut stevning ved Midhordland herredsrett mot Sveinung, Hans og Jarle Tellnes. Det ble nedlagt påstand om at de saksøkte skulle dømmes til å stanse vannuttaket, og til å betale et vederlag for bruken av vannet frem til stansning skjer. Herredsretten avsa dom 10 september

1993 med slik domsslutning:

"1. De saksøkte frifinnes.

2. I saksomkostninger betaler Klara Telnes til de saksøkte ved adv. Helge Hansen kr 26.201,50 - tjusekstusentohundreogen - 50/100 innen 2 - to - uker fra forkynnelse av dommen."

Herredsretten fant det ikke bevist at borekanalen på noe sted i undergrunnen krysset grensen mot bnr 31.

Klara Telnes påanket dommen til Gulating lagmannsrett. Forut for lagmannsrettsbehandlingen ble det engasjert sakkyndige til å foreta målinger av borehullet. Måleresultatene viste at borekanalen krysset grensen til bnr 31 i ca 13 meters dybde, og at den fortsetter i samme skrånning slik at vannuttaket ligger ca 28 meter inne på bnr 31, målt fra eiendomsgrensen i vertikalplanet. Det ble videre foretatt en kapasitetstest av grunnvannskilden. Denne konkluderer med at kilden antagelig ikke tåler at flere husstander tilknyttes uttaket, den vil i så fall kunne utsettes for inntrengning av sjøvann. Disse måleresultatene er akseptert av partene på begge sider.

Lagmannsretten avsa dom 18 oktober 1996 med slik domsslutning:

"1. Dommen i heradsretten blir stadfesta.

2. I saksomkostnader for lagmannsretten betalar Klara Telnes til Sveinung Tellnes, Hans B. Tellnes og Jarle Tellnes v/ advokat Helge Hansen 35.000 - trettifemtusen - kroner innan 2 - to - veker frå forkynninga av denne dommen."

Lagmannsretten bygget på at grunnboringen ikke var ulovlig i forhold til Klara Telnes. Vannkilden lå så dypt at det var spørsmål om den ikke lå utenfor "overflateeierens" råderett, og iallfall måtte det påvises at de saksøktes boring ville hindre en realistisk utnyttelse av grunnvannet på bnr 31. Dette fant retten ikke påvist.

Lagmannsrettens dom er av Klara Telnes påanket til Høyesterett. Anken gjelder både bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen. Høyesteretts kjæremålsutvalg har gitt samtykke til fremme av anken uten hensyn til ankegjensstandens verdi.

Til bruk for Høyesterett er det innhentet skriftlige forklaringer fra Sveinung Tellnes og ett vitne. Videre er det innhentet supplerende sakkyndige vurderinger av grunnvannsforholdene på Tellnes av de to firmaer som tidligere har vært engasjert i saken, Geofuturum AS og Norex Mining Ltd. Det konkluderes her blant annet med at de grunnvannsforekomster man kan regne med å finne ved ytterligere boring på bnr 31 vil kunne forsyne 5 husstander med vann i tillegg til de tre som allerede er tilknyttet det omtvistede uttaket. Det antas at det aktuelle grunnvannsreservoaret i sin helhet ligger utenfor Sveinung Tellnes' eiendom. Ytterligere grunnvann antas å kunne finnes i en sone som **Side 253** krysset Jarle Tellnes' eiendom, bnr 96. Også disse vurderinger er i det vesentlige godtatt av ankemotpartene.

Ankemotpartene har for Høyesterett frafalt en tidligere anførsel om at Klara Telnes har forspilt sin mulige rett til å påtale grunnvannsboringen ved passivitet.

Etter at Hans B. Tellnes døde i 1997 er hans enke, Margunn Tellnes, trådt inn som ankemotpart.

Av den ankende part, Klara Telnes, anføres sammenfatningsvis:

Lagmannsretten har uriktig funnet at ankemotpartenes borebrønn ikke krenker hennes rett, og at den ikke er til hinder for en realistisk utnyttelse av grunnvannsressursene på hennes eiendom.

Klara Telnes bygger på at eiendomsretten til grunn omfatter undergrunnen med de ressurser den inneholder, også grunnvannet. Eiendomsrett medfører rådighet både positivt og negativt, slik at eieren selv har rett til å utnytte vannet, og rett til å nekte andre å gjøre det. I dybden må retten strekke seg, om ikke ubegrenset, så iallfall så langt ned i grunnen som eieren til enhver tid har interesse av og mulighet for å utnytte ressursen. Det er ikke grunnlag i norsk rett for at eiendomsretten bare omfatter de øvre lag i undergrunnen, slik at den vannkilde ankemotpartene henter sin forsyning fra, faller utenom. Den tilhører Klara Telnes.

Det erkjennes at vassdragsloven generelle regler om eiendomsrett til vann, eller vassdrag, ikke direkte omfatter grunnvannet. Men det gjelder i norsk rett et alminnelig prinsipp om at grunneieren er eier av vannet på sin eiendom og har enerådighet over det, jf lovens §1 og uttalelser i Rt-1960-810 . Dette prinsippet må gjelde analogisk i forhold til grunnvannet.

Om Høyesterett skulle mene at den alminnelige eiendomsrett ikke rekker så dypt, må grunneieren likevel ha en eksklusiv rett til å utnytte grunnvannet under sin eiendom i større dybde. Det kan her trekkes en parallell til eierens rådighet over tilgrensende sjøgrunn, og til strandretten. Det er heller ikke noe behov for å la andre enn grunneieren ha råderett, eller okkupasjonsrett, til grunnvann under fremmed eiendom. Tredjemanns behov for vannforsyning vil være avhjulpet ved ekspropriasjonsreglene i vassdragsloven, særlig §19.

Reelle hensyn støtter opp under grunneierens eksklusive råderett over vannressursene i undergrunnen. Høyesterett la vekt på slike hensyn i Askøydommen, Rt-1959-1198 , som gjaldt en utsprengt tunell i undergrunnen. Grunnvannet er en særlig viktig ressurs for grunneieren, ikke minst i lys av boreteknikken som stadig forbedres. Grunneieren råder over overflatevannet som forsyner grunnvannskildene, og han er nærmest til også å ha kontroll over grunnvannsressursen. Å gi andre disposisjonsrett over denne ressursen kan medføre en følbart båndlegging av eierens rådighet over egen eiendom, blant annet på grunn av bestemmelsen i vassdragsloven §11.

Ankemotpartenes grunnvannsbrønn er således ulovlig i forhold til Klara Telnes. Hun krever uttaket stanset, og hun krever vederlag for uttaket av vann fra og med 1991, da forholdet ble påtalt, til stansning skjer. Kravene er en konsekvens av hennes posisjon som eier av grunnvannet og er ikke betinget av at hun er påført skade eller tap.

Ankemotpartenes vannuttak er imidlertid også til skade for Klara Telnes. Hun er i dag 87 år gammel. Den naturlige fremtidige utnyttelse

Side 254

av bnr 31 vil for arvingene være utparsellering til boligbebyggelse. De utførte målinger viser at ankemotpartene legger beslag på en vesentlig del av de påregnelige grunnvannsressurser på eiendommen - vannforsyning til 3 av 8 husstander. Offentlig vannforsyning til Telnes er ikke påregnelig. Uttaket medfører derfor et verdireducerende inngrep i Klara Telnes' rådighet over sin eiendom. Også derfor er hennes rett krenket.

Klara Telnes har nedlagt slik påstand:

"I Prinsipalt

1. Eier av gnr 53, bnr 31 har rådighet over grunnvannsressursene på gnr 53, bnr 31 innenfor en loddrett flate i grenselinjen mellom gnr 53, bnr 31 på den ene side; og gnr 53, bnr 116, gnr 53, bnr 15 og bnr 73 og gnr 53, bnr 96 på den andre side i Fjell kommune.

Sveinung Tellnes, eier av gnr 53, bnr 116, Margunn Tellnes eier av gnr 53, bnr 15 og bnr 73 og Jarle Tellnes eier av gnr 53, bnr 96 dømmes til å stanse vannuttaket fra grunnvannsbrønnen på Klara Telnes sin eiendom gnr 53, bnr 31 i Fjell kommune innen tre måneder fra dommen er forkynt.

2. Sveinung Tellnes, Margunn Tellnes og Jarle Tellnes dømmes in solidum til å betale et vederlag for vannuttaket til Klara Telnes i perioden fra og med januar 1991 frem til stansing skjer, fastsatt etter rettens skjønn og med forfall to uker etter forkynning av dommen.
3. Sveinung Tellnes, Margunn Tellnes og Jarle Tellnes dømmes in solidum til å betale saksomkostningene til Klara Telnes for herredsrett og lagmannsrett med rentetillegg samt saksomkostninger for Høyesterett.

II Subsidiært

1. Eier av gnr 53, bnr 31 har rådighet over grunnvannsressursene på gnr 53, bnr 31 innenfor en loddrett flate i grenselinjen mellom gnr 53, bnr 31 på den ene side; og gnr 53, bnr 116, gnr 53, bnr 15 og bnr 73 og gnr 53, bnr 96 på den andre side i Fjell kommune.

Sveinung Tellnes eier av gnr 53, bnr 116, Margunn Tellnes eier av gnr 53, bnr 15 og bnr 73 og Jarle Tellnes eier av gnr 53, bnr 96 dømmes til å stanse vannuttaket fra grunnvannsbrønnen på Klara Telnes sin eiendom gnr 53, bnr 31 i Fjell kommune fra det tidspunkt gnr 53, bnr 31 igangsetter uttak av grunnvann fra grunnvannskilden.

2. Sveinung Tellnes, Margunn Tellnes og Jarle Tellnes dømmes in solidum til

Side 255

å betale et vederlag for vannuttaket til Klara Telnes for perioden fra januar 1991 frem til 31.12.97, fastsatt etter rettens skjønn, med forfall to uker etter forkynning av dommen.

Sveinung Tellnes, Margunn Tellnes og Jarle Tellnes dømmes in solidum til å betale et vederlag til Klara Telnes for vannuttaket fra 01.01.98 og frem til det tidspunkt gnr 53, bnr 31 igangsetter uttak av grunnvann fra grunnvannskilden.

Vederlaget betales på et nærmere angitt tidspunkt hvert år, fastsatt av retten. Beløpet justeres i henhold til konsumprisindeksen.

3. Sveinung Tellnes, Margunn Tellnes og Jarle Tellnes dømmes in solidum til å betale saksomkostningene til Klara Telnes for herredsrett og lagmannsrett med rentetillegg samt saksomkostninger for Høyesterett.

III Atter subsidiært:

1. Sveinung Tellnes, Margunn Tellnes og Jarle Tellnes dømmes in solidum til å betale et vederlag for vannuttaket til Klara Telnes frem til 31.12.97, fastsatt etter rettens skjønn med forfall to uker etter forkynning av dommen.
2. Sveinung Tellnes, Margunn Tellnes og Jarle Tellnes dømmes in solidum til å betale vederlag fastsatt etter rettens skjønn til Klara Telnes for retten til vannuttak fra gnr 53, bnr 31 med forfall to uker etter forkynning av dommen.
3. Sveinung Tellnes, Margunn Tellnes og Jarle Tellnes dømmes in solidum til å betale saksomkostningene til Klara Telnes for herredsrett og lagmannsrett med rentetillegg samt saksomkostninger for Høyesterett."

Ankemotpartene, Sveinung Tellnes, Margunn Tellnes og Jarle Tellnes, anfører sammenfatningsvis:

Det er uholdbart når den ankende part bygger på at eiendomsretten strekker seg ubegrenset nedover i undergrunnen, eller til en slik dybde som det er tale om i saken, 100-120 meter. Hverken rettspraksis eller teori - som er nærmere gjennomgått av partene - gir støtte for en slik rettsoppfatning. Den helt dominerende oppfatning i dag er at grunneiendomsretten bare omfatter de øvre lag av grunnen, og iallfall ikke går dypere enn "overflateeieren" normalt vil ha en påviselig interesse i å utnytte undergrunnen, slik som lagmannsretten har lagt til grunn. Også dommen i Rt-1959-1198 bygger klart på dette syn. En nedre grense på 10-15 meter har vært antydning i teorien og må ansees som fullt tilstrekkelig.

Det bestrides at det er rettslig grunnlag for noen utvidet rett for grunneieren til grunnvannet - det være seg i kraft av alminnelig eiendomsrett eller som eksklusiv rådighetsrett på annet grunnlag. De aktuelle rettskilder gir intet holdepunkt for noen slik særrett. Ankemotpartene viser særlig til fremstillingen i NOU 1994:12 Lov om vassdrag og grunnvann, side 276 flg. Det lovforslag som fremmes der bygger på at lovgiveren har en betydelig frihet til å utforme regler om rådigheten over grunnvann, uhindret av privatrettslige rettigheter. Det bestrides også at reelle hensyn taler for noen særskilt eierrådighet med hensyn til grunnvannsressursene. Reelle behov trekker snarere i motsatt retning.

Den grunnboring ankemotpartene har foretatt er derfor lovlig og krenker ingen rett for Klara Telnes. Det bestrides også at den vil hindre en naturlig og påregnelig utnyttelse av hennes eiendom. Det er derfor grunnlag hverken for stansningskravet eller vederlagskravet.

Ankemotpartene har nedlagt slik påstand:

- "1. Lagmannsrettens dom stadfestes.
2. Ankemotpartene tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett med tillegg av 12 % årlig rente fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer."

Jeg er kommet til at anken ikke kan føre frem og vil bemerke:

Det er uomtvistet i saken og må ansees som sikker rett at en grunneier har rett til å utta og nyttiggjøre seg grunnvannet ved boring på egen eiendom. Han kan også motsette seg at andre fra hans eiendom foretar slik boring, uten særskilt adkomst. Det knytter seg imidlertid en viss uklarhet til det grunnlag og den karakter som retten til grunnvannskildene har.

De generelle regler i vassdragsloven av 15 mars 1940 om retten til vassdrag og til å utnytte vannet i

vassdrag omfatter ikke grunnvannet. Det er antatt at de heller ikke kan anvendes analogisk. Et visst unntak følger av lovens §10, som blant annet omhandler "kjelder (oppkommer)".

Side 256

I en dom i Rt-1978-755 fant Høyesterett at bestemmelsen i vassdragsloven §11, som beskytter brønn m v som brukes til vannforsyning mot skade eller redusert vanntilgang som følge av andres brønngraving eller annet arbeide på egen grunn, også gir beskyttelse for vannforsyning fra en grunnvannsbrønn. En kommune ble derfor kjent erstatningspliktig for skade voldt ved sprengningsarbeide på en dypborebrønn som befant seg 300 meter fra arbeidsstedet. - Det er opplyst at ekspropriasjonsreglene i vassdragsloven §17, §18, §19 også i praksis har vært anvendt i forhold til grunnvannskilder.

For øvrig må jeg legge til grunn at retten til å utta og utnytte grunnvannet ikke er lovregulert. Rettspraksis omkring rettsforholdene knyttet til grunnvann er også sparsom. Til gjengjeld har spørsmålene vært livlig diskutert i teorien, se eksempelvis Falkanger m fl: Norsk vassdragsrett (1988) side 441 og Storange i Lov-og R-tt 1988 391 flg, begge med henvisning til andre forfattere. Spørsmålene er også omhandlet i NOU 1988:16 og i NOU 1994:12 , som jeg vil komme tilbake til.

Retten til grunnvannet har vært sett i sammenheng med den alminnelige eiendomsrett til undergrunnen. Synspunktet vil da være at så langt ned i undergrunnen som eierrådigheten strekker seg, så langt vil "overflateeieren" ha rådighet over grunnvannet, og denne rådighet vil være eksklusiv på linje med annen eierrådighet. Men nettopp dette spørsmål: Hvor langt ned i undergrunnen eierrådigheten strekker seg, er uavklart og har til dels vært omtvistet i norsk rett.

For denne sakens avgjørelse er det ikke nødvendig å ta noe bestemt standpunkt til spørsmålet. Jeg legger til grunn at eierrådigheten over undergrunnen - og da også til vannressursene der - iallfall ikke strekker seg ubegrenset nedover i dybden; den omfatter ikke de dypere liggende lag. Dette stemmer, så langt jeg kan se, med oppfatningen i nyere teori og praksis, jf de nevnte forfattere og også fremstillingen i NOU 1994:12 som jeg tidligere har nevnt, side 276-278. Om praksis med hensyn til grunnvannsuttak sies det i NOU'en blant annet:

"Rent faktisk er det vanlig at overflateeierens uttak av grunnvann berører grunnvannsforekomster under andre eiendommer. Skråboring under naboeiendommer er heller ikke uvanlig. Boring etter vann i fjell utføres ofte på skrå for å sikte på sprekkesoner eller for å unngå saltinntrengning eller forurensende kilder. Når gjennomsnittlig boreddybde er 60-70 meter, vil en fra mindre eiendommer lett komme inn under naboeiendommer. Utvalget er ikke kjent med at noen har fått stoppet slike uttak på det grunnlag at de har eierrådighet over grunnvannet."

Det kan innvendes at grunnvannet som ressurs på flere måter står i en noe spesiell stilling. Grunnvannet har generelt stor betydning for en grunneiers helt normale utnyttelse av sin eiendom til bebyggelse og virksomhet. Med dagens utvikling av boreteknikken blir grunnvannet også stadig lettere utnyttbart for den jevne grunneier. I forhold til den enkelte eier som vil bore etter vann, vil det kunne være helt tilfeldig på hvilket dyp vannkilden påtreffes. Slike betraktninger synes lagt til grunn av Sivillovbokutvalet i NOU 1988:16 , Eignedomsgrenser og administrative inndelingsgrenser (Rådsegn 14), hvor det i lovutkastet foreslås at retten

Side 257

til grunnvannet skal tilligge grunneieren uansett dybde, mens eiendomsretten ellers normalt skal strekke seg 100 meter ned i grunnen (§23).

Jeg finner det for min del vanskelig å bygge på at eiendomsretten - grunneierens enerådighet - over grunnvannet strekker seg lengre ned i undergrunnen enn hans eiendomsrett for øvrig. Jeg finner ikke holdepunkt i rettskildene for dette. Jeg vil snarere se det slik at retten til grunnvannet på større dyp etableres først når "overflateeieren" selv tar grunnvannet under eiendommen i bruk; retten oppstår altså ved tilegnelsen, ved okkupasjon. Noen eksklusiv rett blir da ikke dette for ham; grunneieren kan måtte dele den med andre som har boret eller vil bore etter vann fra sin eiendom.

En slik rettslig begrensning av eierrådigheten støttes etter mitt syn også av mer reelle betraktninger. Grunnvannsreservoarene følger ikke eiendomsgrensene på overflaten; dette gjør det problematisk å skulle begrunne en eksklusiv rett for grunneieren lengre ned i undergrunnen enn han ellers vanligvis kan utøve eierrådighet. I praksis, særlig på mindre eiendommer, vil det også kunne være vanskelig å sikre seg mot at boring på større dyp krysser grensen til naboeiendom. Det vil neppe heller være ønskelig. Jeg viser til det jeg har referert fra NOU 1994:12 om praksis når det gjelder skråboring for å oppnå optimal vanntilgang. En rettsregel som skulle etablere eksklusiv eierrådighet over grunnvannet på større dyp synes da lettere å kunne bli konfliktskapende enn konfliktløsende.

Jeg antar altså at i de dypere lag av undergrunnen vil retten til å utta grunnvann måtte følge prinsippet først i tid, først i rett. Er grunnvannsreservoaret utilstrekkelig, vil den som først har etablert vannuttak, kunne være vernet mot skade eller minsking av vanntilgangen ved bestemmelsen i vassdragsloven §11, jf avgjørelsen i Rt-1978-755 som jeg har nevnt. Dette antar jeg må gjelde iallfall når det er den som har boret på egen grunn og tar ut vann under denne, som er først ute. Hvorvidt det samme vil gjelde i den motsatte situasjon: At det er den som tar ut grunnvann under naboeiendom som er først ute, kan kanskje være mer usikkert. Dommen i Rt-1978-løser ikke uten videre dette spørsmål; den gjaldt slik jeg forstår den, en borebrønn på egen grunn, og skaden på vanntilførselen var voldt ved sprengningsarbeide, ikke ved konkurrerende grunnvannsboring. Også i andre tilfelle kan det nok tenkes situasjoner hvor det ville kunne fremstå som lite rimelig om skråboring etter grunnvann fra omliggende eiendommer blir til hinder for en naturlig utnyttelse av den eiendom som ligger nærmest over reservoaret. Jeg holder disse spørsmål åpne; det er ikke nødvendig å ta stilling til dem for å avgjøre vår sak. At det ikke synes å være domsavgjørelser på området kan tyde på at konflikter i praksis ikke er vanlige, og kanskje på at de som oftest lar seg løse i samarbeide mellom grunneiere.

Ut fra det rettslige syn jeg nå har redegjort for, vil jeg vende meg til den foreliggende sak slik jeg har presentert den i innledningen.

Ankemotpartenes grunnvannuttak ligger altså på 116 meters dyp, 28 meter innenfor grensen til bnr 31 målt i vertikalplanet. Jeg finner det klart at Klara Telnes ikke kan påberope seg eksklusiv rett til grunnen eller til å utnytte grunnvannet i så stor dybde. Det er intet holdepunkt for at den skråboring som har vært utført for å komme til vannkilden, ikke har vært nødvendig eller saklig begrunnet, slik at naborettslige regler

Side 258

kunne være anvendelige. Dette synes for øvrig ikke å være anført. Jeg finner heller ikke grunnlag for å anta at ankemotpartenes vannuttak er eller vil bli til skade for en naturlig utnyttelse av Klara Telnes' eiendom. Hun har selv ikke boret etter vann på eiendommen. Det er anført at den er egnet til utparsellering, og at det da - siden offentlig vannforsyning ikke kan påregnes - vil kunne oppstå vannmangel. Dette finner jeg det vanskelig å bygge på. Gnr 53 bnr 31 ligger i uregulert område. Det er opplyst at gjeldende kommuneplan tillater spredt boligbebyggelse. Den sakkyndige vurdering går ut på

at grunnvannsressursene på bnr 31 vil være tilstrekkelige til å forsyne ytterligere 5 husstander i tillegg til ankemotpartene. De vil da neppe bli utilstrekkelige, iallfall er det ikke mulig å ha noen begrunnet mening om dette i dag.

Lagmannsrettens dom blir å stadfeste, også saksomkostningsavgjørelsen. Etter hovedregelen i tvistemålsloven §180 første ledd må den ankende part idømmes saksomkostninger for Høyesterett. Disse settes i henhold til oppgave til kr 128.000, hvorav kr 750 er utlegg.

Jeg stemmer for denne dom.

Lagmannsrettens dom stadfestes.

I saksomkostninger for Høyesterett betaler Klara Telnes til Sveinung Tellnes, Margunn Tellnes og Jarle Tellnes, i fellesskap, 128 000 - etthundreogtjueåttetusen - kroner, med tillegg av 12 - tolv - prosent årlig rente fra forfall til betaling skjer. Oppfyllelsesfristen er 2 - to - uker fra forkynnelsen av Høyesteretts dom.

Sist oppdatert 16. september 2005