



NORGES HØYESTERETT

Den 3. februar 2004 avsa Høyesterett dom i

HR-2004-00218-A, (sak nr. 2003/691), sivil sak, anke,

Førde Autoco Eiendom AS

(advokat Pål Magne Bakka – til prøve)

mot

A

B

(advokat Endre Grande)

S T E M M E G I V N I N G :

- (1) Dommer **Bruzelius**: Saken gjelder spørsmålet om en fastsatt festerente uriktig gir dobbeltkompensasjon for inflasjon ved beregningen av festeavgift etter kontrakt som inneholder en reguleringsklausul.
- (2) Eierne av eiendommene gnr. 60 bnr. 42, 120 og 136, samt gnr. 61 bnr. 191 i Førde kommune, A og B, fremsatte 9. februar 2001 til Sunnfjord herredsrett begjæring om avtaleskjønn til fastsettelse av festeavgiften i en festekontrakt som A og B hadde inngått med Førde Autoco Eiendom AS.
- (3) Eiendommen, som utgjør 4 999 m² og ligger på Kronborg i Førde, ble ved festeavtale 28. desember 1984 bortfestet for 15 år til Førde Bilhus, nå Førde Autoco Eiendom AS. Etter kontrakten skulle det ikke betales festeavgift. Punkt 4 i kontrakten ga "fester rett til å forlenge festeperioden med inntil 40 år til vanlig markedsbestemt festeavgift. Ny festekontrakt skal i såfall inngås". Ved forhandlingene om den nye kontrakten ble partene enige om grunnprisen og om regulering av festeavgiften hvert femte år med 100 prosent av konsumprisindeksen. Det ble imidlertid ikke oppnådd enighet om den rentesatsen som skal benyttes ved beregningen av festeavgiften. Dette var rettens eneste skjønnsstema.
- (4) Skjønnnet bygger på følgende forutsetninger:
 - "1. Grunnprisen er avtalt til kr 300 per m²
 2. Festetiden løper i 40 år regnet fra 01.01.00 til 01.01.40
 3. Festeavgiften/satsen fastsettes av skjønnsretten.
 4. Festeavgiften reguleres hvert 5. år med 100% av konsumprisindeksen, basis 15.01.00, for regulering 15.01.05.

- 5. **Arealets størrelse er 5000 m².**
- 6. **Partene skal hver dekke sine utgifter til juridisk bistand og skjønnskostnadene skal deles likt mellom partene."**

(5) Sunnfjord herredsrett avsa 18. september 2001 skjønn med slik slutning:

- "1. Skjønnnet fremmes
- 2. Festavgiften for gnr. 60 bnr. 42, 120, 136 og gnr. 61 bnr. 191 i Førde kommune beregnes med virkning fra 01.01.00 etter 6 1/2 - seksogenhalv- % av avtalt grunnverdi.
- 3. Saksomkostninger tilkjennes ikke."

(6) Skjønnnet la til grunn at bortfester skal sikres en rimelig realavkastning av de verdier festetomten representerer. Det skulle tas hensyn til bortfesteres samlede avkastning, slik at når indeksregulering kompenserer for prisstigning, skal denne ikke i tillegg kompenseres gjennom festerenten. Retten tok utgangspunkt i nominell langtidsrente, men gjorde fradrag for forventet inflasjon. Deretter ble det gitt et tillegg for å kompensere for at den avtalte regulering ikke gir full kompensasjon for prisstigningen. Tingretten ga dessuten et risikopåslag.

(7) Førde Autoco Eiendom AS begjærte overskjønn, og Gulating lagmannsrett avsa 13. mars 2003 overskjønn med slik slutning:

- "1. Sunnfjord herredsretts skjønn av 18. september 2001 stadfestes.
- 2. Saksomkostninger tilkjennes ikke og partene bærer en halvpart hver av skjønnsomkostningene."

(8) Lagmannsretten vurderte hva som ville være en normal, rimelig avkastning av de verdier festearealet representerer, dersom arealet var blitt solgt og pengene plassert på annen måte. Videre så lagmannsretten hen til "hva som betales ved nye festeavtaler på stedet". Retten fant ikke å kunne "legge utslagsgivende vekt på at sosialøkonomisk teori gir anvisning på at realrenten representerer "riktig" rente i festeforhold". Lagmannsretten var uenig med tingretten i at det skulle gis et særskilt risikopåslag. Det ble også bemerket at det forhold at det dreier seg om en næringseiendom, allerede er hensyntatt i grunnprisen, og derfor ikke skulle tas med ved rentefastsettelsen. Avgjørelsen bygger på en helhetsvurdering.

(9) Førde Autoco Eiendom AS har anket til Høyesterett over overskjønnet. Anken gjelder prinsipalt lagmannsrettens rettsanvendelse og subsidiært saksbehandlingen, uklare skjønnsgrunner.

(10) Saken står i samme stilling som for lagmannsretten.

(11) Den ankende part, *Førde Autoco Eiendom AS*, har i korte trekk anført:

(12) Lagmannsretten skulle finne en balansert løsning ut fra skjønnsforutsetningene. Reguleringsbestemmelsen sikrer bortfester kompensasjon for endringer i pengeverdien. Nominell rente gir da bortfester en dobbeltkompensasjon for endringer i pengeverdien ettersom den nominelle renten har et element som kompenserer for slike endringer, jf. Rt. 1993 side 1524. Det vises til professor Erling Eides artikkel "Renter og verdisikring av pengekrav" i TfR for 1984 side 477 på side 512, jf. daværende professor Carsten

Smiths artikkel "Om urimelige kontraktsvilkår og Norges Høyesterett" i Festskrift til Armann Snævarr, 1989, også inntatt i Rettstenking i samtiden, 1992, side 478, se særlig side 493. Lagmannsrettens rettsanvendelse er uriktig når den avviser å se hen til realrenten. Festerenten gir bortfester en uriktig dobbeltkompensasjon for inflasjon. Det er det ingen grunn til. Det prinsipp Høyesterett har gitt uttrykk for i Rt. 2001 side 149, må gjelde tilsvarende her. Reelle hensyn taler også for bruk av realrenten.

- (13) Ved å se hen til hvilken avkastning en alternativ – langsiktig – plassering av den kapitalen som festearealet representerer, tar retten heller ikke hensyn til at fast eiendom – i motsetning til kapital – bevarer sin verdi og ofte stiger i verdi. Det er også derfor uriktig rettsanvendelse å gi en bortfester samme kompensasjon for verditap som en kreditor får ved nominell rente.
- (14) Bortfeste er en passiv, men sikker, kapitalplassering. Det bør da ses hen til realrentenivået ved plassering i obligasjoner.
- (15) Skjønnnet gjelder utfylling av en avtale på grunnlag av allmenne rettsforutsetninger, herunder forbudet mot dobbeltkompensasjon.
- (16) Selv om det skulle foreligge en fast avtale- eller skjønnspraksis kan denne ikke være avgjørende. Paragraf 11 i tomtefestelova av 20. desember 1996 nr. 106 (heretter 1996-loven) gir hjemmel til å gripe inn overfor urimelig høye festeavgifter, men sier ikke noe om hva som vil være en balansert festeavgift.
- (17) Lagmannsretten har ikke behandlet den ankende parts anførsel om at bruk av nominell rente gir en dobbeltkompensasjon for tapet i pengeverdi. Det er en saksbehandlingsfeil som må føre til opphevelse.
- (18) Lagmannsrettens tolking av skjønnsforutsetningene punkt 6 med hensyn til saksomkostninger for overskjønnet er riktig.
- (19) Førde Autoco Eiendom AS har nedlagt slik påstand:
 - ”1. Overskjønnet oppheves og hjemvises for fortsatt behandling.
 2. Førde Autoco Eiendom AS tilkjennes saksomkostninger; prinsipalt for Norges Høyesterett, subsidiært for Norges Høyesterett og lagmannsretten; i ethvert tilfelle med tillegg av lovens forsinkelsesrente på for tiden 9.25 % p.a. fra oppfyllelsesfristens utløp til betaling skjer.”
- (20) Ankemotpartene, A og B, har i korte trekk anført:
- (21) Lagmannsrettens rettsanvendelse er riktig, og skjønnsgrunnene er tilstrekkelige til at Høyesterett kan prøve den. Lagmannsrettens saksomkostningsavgjørelse bygger imidlertid på en uriktig tolking av skjønnsforutsetningene.
- (22) Hadde lagmannsretten lagt realrente til grunn for fastsettelsen av festeavgiften, ville det ha vært en uriktig rettsanvendelse. Professor Eides synspunkter har vært kjent i en årrekke, men har ikke fått tilslutning verken ved revisjonen av tomtefesteloven eller i rettspraksis.

- (23) Realrente er ikke noe entydig begrep, og den har dessuten i lange perioder vært negativ, jf. Rt. 1986 side 178.
- (24) Lagmannsrettens festerente gir ikke bortfesterne noen overkompensasjon for endringer i pengeverdien, og under enhver omstendighet er det ikke i strid med loven.
- (25) Festekontrakter inneholder, som avtaler om leie, som regel bestemmelser om regulering av festeavgiften eller leien ut fra endringer i pengeverdien. Det er tatt inn bestemmelser om slik regulering i tomtefestelova av 1996 § 15 og husleieloven § 4-2.
- (26) Partene har avtalefrihet når det gjelder festeavgiften. Paragraf 13 i tomtefestelova av 30. mai 1975 nr. 20 (heretter 1975-loven) og § 11 i 1996-loven tar, sammen med lovenes reguleringsbestemmelser, sikte på å sikre bortfester en rimelig avkastning. Selv om bortfeste regelmessig representerer liten risiko for bortfester, innebærer langsiktige festekontrakter ofte tap av muligheter for alternativ utnyttelse av de verdier festearealet representerer for bortfester, som må kompenseres.
- (27) Det var ikke uriktig av lagmannsretten å se hen til festeavgiften i sammenlignbare festeavtaler, jf. 1996-loven § 11.
- (28) A og B har nedlagt slik påstand:
1. **Overskjønnet stadfestes.**
 2. **Ankemotpartene tilkjennes saksomkostninger for Lagmannsrett og Høyesterett."**
- (29) *Mitt syn på saken:*
- (30) Lagmannsretten har fastsatt festeavgiften til 6,5 prosent av grunnverdien, kr 300 per m², og spørsmålet er om rettsanvendelsen i denne forbindelse er uriktig, ved at renten inneholder et inflasjonselement, samtidig som kontrakten fastsetter at festeavgiften hvert femte år skal reguleres med 100 % av endringene i konsumprisindeksen. Dette fører til at inflasjonen kompenseres ut over det prisstigningen tilsier. Avhengig av inflasjonselementet og prisutviklingen kan resultatet – helt eller delvis – bli en dobbeltkompensasjon, og forholdet har i teorien og i denne saken vært omtalt som det.
- (31) Den ankende part har særlig vist til uttalelser av professor Eide, som var sakkyndig for lagmannsretten. I nevnte artikkel i TfR 1984 pekte han på at festeavgiftene etter festekontrakter inngått i årene etter 1975-loven i en rekke tilfelle hadde økt meget sterkt. På sidene 509 –510 heter det blant annet:
- "Den sterke økningen skyldes bl.a. manglende forståelse for at markedsrenter gir en viss kompensasjon for endringer i pengeverdien. En grunneier som bortfester en tomt lider ikke noe inflasjonstap på samme måte som en kreditor. Tomtegrunnen bevarer – i motsetning til en pengesum – sin realverdi. En grunneier skal derfor ikke ha noen inflasjonskompensasjon i prisen (festeavgiften) slik kreditorer rimeligvis må ha (gjennom renten). Det er imidlertid en slik kompensasjon som gis ved den vanlige beregning av festavgifter."**
- (32) Og på side 512:

”Konsekvensen for tomtefeste er at festeavgiften ikke bare gir full kompensasjon for prisstigningen, men langt mer enn det, altså et sted mellom ”full og dobbel valorisme”. ”

- (33) Etter den ankende parts syn skulle lagmannsretten ha fastsatt en realrente, definert som en nominell rente (markedsrente) med fradrag for inflasjonselementet, eventuelt med et mindre tillegg fordi den femårige reguleringen ikke fullt ut dekker verdireduksjonen på grunn av inflasjon. Med lagmannsrettens utgangspunkt i en nominell rente, er det etter den ankende parts syn ikke grunnlag for regulering etter konsumprisindeksen, idet avgiften hvert år vil gi dekning for inflasjonstap. Siden partenes avtale inneholder en reguleringsklausul, må renten derfor tilnærmet være en realrente ved første gangs fastsettelse av festeavgiften. Den realrente som tenkes brukt, er en gjennomsnittlig realrente over en del år, en rente som i praksis vil være positiv, selv om realrenten enkelte år kan være negativ.
- (34) Partene er enige om at saken gjelder førstegangs fastsettelse av festeavgiften for den aktuelle næringseiendommen, og at avtalen fra 1984 er uten interesse. Det er også enighet om at festeavgiften skal gi ankemotpartene en rimelig avkastning av grunnverdien.
- (35) Både 1975-loven, som var den første loven om tomtefeste, og 1996-loven, som først trådte i kraft i 1. januar 2002, har bestemmelser som gjelder festeavgiftens størrelse og regulering. Jeg finner grunn til å se på om disse lovene og synspunktene de bygger på, har betydning for spørsmålet i denne saken. Men jeg bemerker at ingen av lovene inneholder bestemmelser som direkte regulerer fastsettelse av festeavgift – i utgangspunktet er det avtalefrihet.
- (36) Begge lover har imidlertid en bestemmelse som hjemler tilsidesettelse av urimelig høy festeavgift. Etter 1975-loven § 13 skal en festeavgift ikke "setjast høgare enn det som svarar til ei rimeleg avkastning av tomteverdet – med frådrag for tilskott etter § 5 – og under omsyn til rentenivået". I 1996-loven § 11 er sammenligningsgrunnlaget angitt som "det som vanlegvis vert betalt på staden ved nye feste av liknande tomter på liknande avtalevilkår". Etter mitt syn gir valgene av sammenligningsgrunnlag i de to paragrafene en viss veiledning for fastsettelse av festeavgiften, og dermed for festerenten.
- (37) Tomtefesteloven av 1975 bygget på en utredning fra Sivillovbokutvalet: Rådsegn 9 om tomtefeste, 1971. Forut for 1996-loven var det avgitt en ny utredning fra utvalget, NOU 1993:29 Ny lov om tomtefeste. Utvalget behandlet ikke prinsippene for fastsettelse av festeavgift nærmere. Etter utvalgets syn ga avtaleloven § 36 og prisloven § 18, nå lov 11. juni 1993 nr. 66 om pristiltak § 2, tilstrekkelig hjemmel til å gripe inn overfor høye festeavgifter.
- (38) Paragraf 13 i 1975-loven ble vedtatt etter forslag fra Justisdepartementet i Ot.prp. nr. 2 (1974-75). I merknadene til paragrafen uttaler departementet på side 74 om avkastning av tomteverdien at hva "som er rimeleg her, lyt vurderast under omsyn til r e n t e n i v å e t", og viser til at dette er i samsvar med avtalepraksis i festeforhold.
- (39) 1975-loven åpnet i § 14 for regulering av festeavgiften hvert tiende år. Den nye festeavgiften skulle da fastsettes etter tomteverdien og rentenivået på reguleringstidspunktet. I 1996-loven § 15 er det åpnet for avtale om regulering etter pengeverdien hvert år; uten avtale kan regulering kreves hvert tiende år.
- (40) I NOU 1993:29 på side 37 uttaler utvalget om førstegangs fastsettelse av festeavgift:

"...At fyrstegongsfastsetjing av festeavgift skal knytast til rentenivået på avtaletida slik § 13 gjer, kunne kanskje forsvarast ut frå den skipnaden tomtefestelova innførde med omsyn til avgiftsregulering (regulering kvart 10. år "i samsvar med tomteverdet på reguleringstida", jf § 14). Med den skipnaden utvalet no gjer framlegg om når det gjeld avgiftsregulering (...), vert dette eit mykje tvilsamt fastsetjingsgrunnlag. Det måtte i tilfelle vera ei utrekna langtidsrente, og ikkje rentenivået på avtaletida, ein då i tilfelle måtte ta omsyn til."

- (41) Paragraf 11 i 1996-loven om forbud mot urimelig høy festeavgift, ble foreslått av departementet i Ot.prp. nr. 28 (1995-96) Om lov om tomtefeste. På side 15 flg. nevner departementet at prinsippene i 1975-loven § 13 har voldt visse tolkningsproblemer i praksis og uttaler deretter:

"Vidare må det vere klårt at gjeldande tomtefestelov § 13 inneber ei tilvising til ei festeavgift som utgjer ei rimeleg *realavkastning* av verdien av festetomta, slik ho er bydd fram av bortfestaren. For å finne ut kva for festerente som skal leggjast til grunn, må ein sjå på kva for avkastning ein totalt kan oppnå på festetomta."

og på side 16:

"...Kva som vil gje ei rimeleg avkastning av tomteverdien må sjåast i samanheng med kva for høve det er til å krevje regulering av festeavgifta og på kva måte dette kan gjerast."

- (42) Som nevnt gikk departementet inn for at grunnlaget for vurderingen etter § 11 av om en festeavgift er urimelig høy, skulle være "det som vanlegvis vert betalt på staden ved nye feste av liknande tomter på liknande avtalevilkår". Jeg oppfatter dette som en henvisning til gjengs markedspris, hvilket også fremgår på side 55 i proposisjonen: "Kva som er urimeleg festeavgift må vurderast ut frå kva som vanlegvis vert betalt på staden ved nye feste av liknande tomter på liknande avtalevilkår. Det er festeavgifta ved andre nye festehøve ein skal samanlikna med".
- (43) Da 1975-loven ble vedtatt, var svært mange festeavgifter gjenstand for prisregulering. Reguleringen ble opphevd 26. mai 1983, men allerede 16. desember 1983 ble det påny innført regulering for endring av festeavgifter for bolig- og fritidstomter bortfestet før 27. mai 1983.
- (44) Forarbeidene til 1996-loven viser etter min mening at departementet var klar over at en festerente fastsatt på grunnlag av nominell rente, sammen med regulering av festeavgiften for å kompensere tap på grunn av inflasjon, kunne være problematisk. Jeg viser til NOUen der det ble tatt avstand fra bruk av rentenivået på avtaletidspunktet, og proposisjonen som omtaler *realavkastning* og som viser til at muligheten for regulering av festeavgiften og måten dette skal skje på, har betydning for spørsmålet om avkastningen kan anses rimelig. Riktig rettsanvendelse innebærer således at det tas hensyn til reguleringsadgangen.
- (45) Forarbeidene kan imidlertid ikke tas til inntekt for at festerenten skal være en realrente, slik denne defineres i sosialøkonomisk litteratur. Det ville forutsatt en klarere og mer omfattende behandling i lovforarbeidene, og 1996-loven burde i tilfelle hatt nærmere bestemmelser om festeavgiften enn loven har. Jeg minner om partenes avtalefrihet og lovens § 11, som fastsetter at en festeavgift skal holdes opp mot festeavgifter for tilsvarende tomter i markedet ved avgjørelsen av om avgiften er urimelig høy.

- (46) Selv om festeavgift fastsatt etter en nominell rente i kombinasjon med en bestemmelse om oppjustering i samsvar med inflasjonen, ut fra en økonomisk betraktning innebærer en såkalt dobbeltkompensasjon, finner jeg ikke grunnlag for å slå fast at riktig rettsanvendelse ville være å bruke en realrente som festerente ved første gangs fastsettelse av festeavgiften. Som jeg har pekt på, er det ikke støtte i lov eller forarbeider for dette syn, og det ville innebære et markant brudd på praksis på dette området, der det er avtalefrihet og der markedet således er bestemmende for festeavgiftene. Slik jeg ser det, er det avtalepartene som må forhandle seg frem til festerenten. Fastsettelse av festeavgift for langvarige festeforhold kan være vanskelig, og det kan komme inn andre vurderinger enn renteutviklingen, eksempelvis prisutvikling på tomtegrunn som konsumprisindeksen ikke fanger opp. Hvor markedsprisen ligger for tilsvarende festeavtaler, vil derfor være vesentlig når domstolene skal fastsette festerenten.
- (47) På den annen side forutsetter riktig rettsanvendelse at det er tatt hensyn til reguleringsadgangen. Det følger av dette at rentenivået på avtaletidspunktet ikke kan være avgjørende. Særlig der inflasjonen er høy, med derav følgende høyt rentenivå, vil ”dobbeltkompensasjon” fremtre svært klart, og festeavgiften kan lett bli urimelig høy når det også forutsettes full verdikompensasjon for prisstigning etter et antall år.
- (48) Jeg går så over til å se på lagmannsrettens rettsanvendelse.
- (49) Når det gjelder realrente som grunnlag for rentefastsettelsen, skriver lagmannsretten:
- ”Uten støtte i lovens ordlyd, rettspraksis eller andre rettskilder finner ikke lagmannsretten grunnlag for å legge utslagsgivende vekt på at sosialøkonomisk teori gir anvisning på at realrenten representerer ”riktig” rente i festeforhold.”**
- (50) I Rt. 2001 side 149 heter det at ”bortfester skal sikres det som ville ha vært en normal, rimelig avkastning av de verdier festearealet representerer, dersom arealet var blitt solgt og pengene plassert på en annen måte”. Lagmannsretten har derfor undersøkt hvilken avkastning en alternativ plassering av den kapitalen festetomten representer, ville ha gitt. Om saken fra 2001 bemerker jeg at den gjaldt regulering av den årlige festeavgiften etter 1975-loven § 14 annet ledd, og spørsmålet var om det forhold at det dreiet seg om en næringseiendom, skulle gi seg utslag så vel i tomteverdien som i festerenten. Spørsmålet om bruk av realrente var ikke fremme, og avgjørelsen løser ikke vår sak.
- (51) Lagmannsretten har tatt utgangspunkt i rentesatsen for en ”langsiktig plassering med liten risiko, eksempelvis bankinnskudd på spesielle vilkår eller norske statsobligasjoner”. Bakgrunns materialet var omfattende opplysninger om gjennomsnittlig utlåns- og innskuddsrente, prisstigning, realrente, og renteutviklingen for 10-årige statsobligasjoner mv. Det fremgår at den gjennomsnittlige statsobligasjonsrenten i tiden 1993-2002 var 6,4 prosent og 5,6 for bankinnskudd på spesielle vilkår, mens den årlige prisstigningen i perioden var 2,2 prosent. Videre har lagmannsretten under henvisning til § 11 i 1996-loven sett hen til hva som ble betalt ved nye festeavtaler for sammenlignbare tomter, der festerenter i tre avtaler var opplyst å være 7 og 7,5 prosent, med tilsvarende reguleringsklausuler som i vår sak. Noe risikopåslag ved rentefastsettelsen fant retten ikke grunnlag for; det ble ikke lagt vekt på at tomte var en næringstomt, siden dette var tatt hensyn til ved fastsettelsen av grunnverdien; og det ble heller ikke tatt hensyn til at grunnverdien kunne endre seg uavhengig av endringer i konsumprisindeksen. Lagmannsretten sammenfatter sitt syn slik:

”Lagmannsretten finner, ut fra en helhetsvurdering der det både er sett hen til det generelle rentenivået på langsiktige kapitalplasseringer og til avgiftsnivået for tilsvarende festeavgifter på stedet, at rentesatsen her må settes til 6,5 %, som fastsatt av herredsretten. I den forbindelse bemerkes at lagmannsretten også har sett hen til at regulering bare skjer hvert 5. år, men lagmannsretten finner at den fastsatte renten ligger på et så høyt nivå at den også tar hensyn til det inflasjonselement dette representerer.”

- (52) På bakgrunn av det jeg har redegjort for, kan jeg ikke se at lagmannsrettens rettsanvendelse er uriktig når den ikke fant grunnlag for å bygge på en realrente, men fastsatte en rente ut fra opplysninger om en langtidsrente og opplysninger om festerentenivået for lignende tomter med tilsvarende reguleringsklausuler.
- (53) Når det gjelder saksbehandlingsanken, bemerker jeg at det kunne ha vært ønskelig med en viss redegjørelse fra lagmannsrettens side om hvordan retten så på det spørsmål om ”dobbelkompensasjon” som rentespørsmålet reiser. Dette var selve grunnlaget for anken til lagmannsretten. Men i og med at jeg ikke kan se at lagmannsrettens avvisning av å legge en realrente til grunn, eller rettens konkrete vurdering av festerenten, kan sies å bero på en uriktig rettsanvendelse, kan dette uansett ikke føre til opphevelse av skjønnet.
- (54) Anken har etter dette ikke ført frem. Ankemotpartene har krevd saksomkostninger for lagmannsretten og for Høyesterett. På grunnlag av en tolking av punkt 6 i skjønnsforutsetningene kom lagmannsretten under tvil til at hver av partene skulle dekke egne omkostninger og dele skjønnskostnadene likt. Det er ikke fremkommet opplysninger som gir grunnlag for en annen forståelse av avtalen, og jeg finner at lagmannsrettens omkostningsavgjørelse må stadfestes. Partene er enige om at nevnte punkt 6 ikke gjelder omkostninger for Høyesterett. Påstanden om saksomkostninger for Høyesterett tas til følge, jf. skjønnsloven § 43 første ledd, jf. tvistemålsloven § 180 første ledd. Overensstemmende med fremlagt omkostningsoppgave settes saksomkostningene til 74 648 kroner inklusive merverdiavgift.

- (55) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Overskjønnet stadfestes.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Førde Autoco Eiendom AS til A og B samlet 74 648 – syttifiretusensekshundreogførtiåtte – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

- (56) Dommer **Gjølstad:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (57) Dommer **Gussgard:** Likeså.
- (58) Dommer **Mitsem:** Likeså.
- (59) Dommer **Dolva:** Likeså.

(60) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Overskjønnet stadfestes.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Førde Autoco Eiendom AS til A og B samlet 74 648 – syttifiretusensekshundreogførtiåtte – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.