



NORGES HØYESTERETT

Den 22. september 2005 avsa Høyesterett dom i

HR-2005-01512-A, (sak nr. 2005/198), sivil sak, anke,

Finn Bergsli
Myrtle Seland
Else Margrethe Rynning
Aase Omholt
Ulf Moen
Erling Follegg
Ragnar Skodvin
Odd Tekshov
Ann Hermansen
Finn T. Pedersen
Vidar Abrahamsen
Ole Chr. Gundersen
Willy Saga
Erik Benterud
Peggi Tanche-Nilssen
Tor Kjell Aarstad
Erik Thomas Dahl-Larssøn
Per Sondresen
Bjørn Olderøy
Finn Davidsen
Arne Martin Borgersen
Karl E. Gran
Bernt Rune Jore
Knut Reinem
Tormod Thomassen
Hans Haugen
Einar Moen
Anne Wærstad
Birger Johnsen
Wenche Høstmark Løve
Sveinung Slinde
Hilde Svanlund
Thore Waage
Tomtefesterforbundet i Norge
(hjelpetintervenant)

(advokat Sten Løitegaard – til prøve)

mot

Gerd Skou
Lars H. Folkestad
Mia Folkestad

(advokat Lars Skjelbred)

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

- (1) Dommer **Stabel**: Saken gjelder spørsmålet om festeavgifter for boligtomter skal reguleres etter konsumprisindeksen eller etter festekontraktens bestemmelser, jf. tomtefesteloven § 15. Den reiser også spørsmål om fra hvilket tidspunkt reguleringen kan skje.
- (2) Mellom tre grunneiere på Falkum i Skien og en rekke festere ble det i årene 1960-71 inngått festekontrakter for boligbygging. Kontraktene ble inngått for 90 år, for noen av dem på ubegrenset tid, og er likelydende på de punktene saken gjelder – spørsmål om regulering av festeavgiften. Da kontraktene ble inngått, gjaldt prisforskriften for fast eiendom fra 1947, som innebar at det ikke kunne kreves høyere leieavgift enn det som ble fastsatt av prismyndighetene. Også avtalt oppregulering skulle skje i samsvar med forskriftene og etter godkjenning av prismyndighetene. Vedrørende regulering av festeavgift er følgende avtalt i kontraktene:

”Etter hvert 5. år kan hver av partene forlange leien regulert under hensyn til endringer i rentenivået eller i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren. Hvis partene ikke blir enige om reguleringen treffes avgjørelsen ved voldgift.”
- (3) En annen bestemmelse omhandler forholdet til prisforskriftene. Her heter det:

”Da den nuværende festeavgift er fastsatt ved offentlig regulering, er partene enige om at avgiften når som helst kan revideres i samsvar med de til enhver tid gjeldende prisforskrifter. Hvis prisforskriftene oppheves, blir festeavtalen straks å ta opp til ny vurdering.”
- (4) Festeavgiften ble derfor oppregulert hvert femte år i samsvar med prisforskriftene, i praksis etter en fastsatt multiplikatorsats. Siste regulering skjedde 1. januar 1999.
- (5) Da tomtefesteloven av 1996 trådte i kraft 1. januar 2002, ble prisforskriften opphevet. Med grunnlag i kontrakten krevde bortfesterne i likelydende brev til alle festerne 3. mai 2002 regulering av festeavgiften med virkning fra 1. juli 2002. Festerne bestred at det var adgang til å kreve regulering før utløpet av femårsperioden, og gjorde gjeldende at tomtefesteloven § 15 daværende annet ledd ikke kom til anvendelse, da det ikke var ”tvillaust” at det var avtalt ”regulering på anna måte”. Hovedregelen om regulering etter endret pengeverdi, § 15 første ledd, måtte derfor komme til anvendelse. De bestred også at voldgiftsklausulen kom til anvendelse. Bortfesterne tok ut stevning mot festerne – 55 i alt – 17. juli 2003. Skien og Porsgrunn tingrett avsa 17. desember 2003 dom med slik domsslutning:

- ”1. **Lars H. Folkestad, Gerd Skou og Mia Folkestad har rett til å kreve regulering av festeavgiften med virkning fra 1.7.2002 som bestemt i § 15, 2. ledd i lov om tomtefeste av 20.12.96.**
- 2. **Uenighet om leiens størrelse skal avgjøres ved voldgift etter bestemmelsen i festekontraktens pkt. 2.**
- 3. **De saksøkte må in solidum innen 14 – fjorten – dager fra dommens forkynnelse betale 131.378 – etthundreogtrentientusentrehundreogsyttiåtte – kroner i saksomkostninger samt rettens gebyr til Lars H. Folkestad, Gerd Skou og Mia Folkestad.”**

(6) Tingretten fant det ”tvillaust” at det var avtalt noe annet enn lovens hovedregel. Retten la til grunn at det ikke var noe krav etter loven at også innholdet av avtalen skulle være ”tvillaust”. Retten fant videre at voldgiftsklausulen var anvendelig.

(7) Festerne anket til Agder lagmannsrett, som 24. november 2004 avsa dom med slik domsslutning:

- ”1. **Tingrettens dom stadfestes.**
- 2. **De ankende parter dømmes in solidum til innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse å betale til ankemotpartene saksomkostninger for lagmannsretten med kr 71.424 – syttientusenfirehundreogtjuefire – med tillegg av forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum for tiden 8,25 % regnet fra forfallstidspunkt til betaling skjer.”**

(8) Lagmannsretten hadde en noe annen begrunnelse enn tingretten og la til grunn at loven også krever klarhet med hensyn til hva som er avtalt. Den fant imidlertid at det avtalte var i samsvar med vanlig praksis ved tomtefeste, og at klarhetskravet var oppfylt. Lagmannsretten avgjorde, i tråd med begge parter syn, spørsmålet etter § 15 slik den lød etter en lovendring 2. juli 2004, i kraft 1. november 2004. Lagmannsretten uttalte at den ville kommet til samme resultat også etter de tidligere regler. Også lagmannsretten kom til at voldgiftsklausulen var anvendelig.

(9) 33 av festerne har anket til Høyesterett. Anken gjelder rettsanvendelsen, herunder tolking av avtaleklausulene. Tomtefesterforbundet i Norge har erklært hjelpeintervensjon til fordel for festerne. Det bestrides ikke lenger at voldgiftsklausulen får anvendelse. Saken står for øvrig i samme stilling for Høyesterett som for de tidligere instanser.

(10) *Finn Bergsli mfl.*, med tilslutning fra hjelpeintervenienten – *Tomtefesterforbundet i Norge* – har i korte trekk gjort gjeldende:

(11) Lagmannsrettens lovforståelse er korrekt, men resultatet er uriktig. Hovedregelen etter tomtefesteloven § 15 første ledd er at festeavgiften bare kan reguleres ut fra endringer i pengeverdien – konsumprisindeksen. Dette er et ønsket resultat fra lovgiver etter en lang politisk prosess, der hensynet til bortfesterne på den ene side og tomtefesterne – som den svake part – på den annen side er grundig avveiet. Unntaksbestemmelsen for kontrakter inngått før 1. januar 2002 i annet ledd nr. 2, slik bestemmelsen lyder etter lovendringen 2. juli 2004, må derfor tolkes strengt. Det kan ikke være tilstrekkelig at det er avtalt en annen reguleringsmåte, det må også være utvilsomt hva som i tilfelle er avtalt.

Alternativet må være utformet slik at det entydig og klart fremgår hva som vil bli resultatet.

- (12) Lagmannsretten har feilaktig kommet til at den aktuelle reguleringsklausulen fyller dette kravet. Den har dermed oversett at klausulen gir anvisning på alternative reguleringsmodeller, som kan gi motstridende resultater. Endringer i rentenivået og endringer i eiendommens verdi er to forskjellige størrelser, og de er heller ikke i seg selv klare. Begge parter er gitt rett til å kreve revisjon, og de vil kunne kreve hver sin beregningsmåte lagt til grunn. Dette er uforutsigbart og sterkt tvisteskapende. At bestemmelsen har mønster i tidligere prisforskrift § 16, er ikke avgjørende. Denne tok sikte på en helt annen situasjon.
- (13) Festerne gjør videre gjeldende at bortfesterne tidligst kan kreve oppregulering av festeavgiften fra første ordinære tidspunkt etter kontrakten, som er 1. januar 2004. Forskriften om tomtefeste § 2 bestemmer at det ikke kan kreves inn høyere festeavgift enn den som var lovlig da loven ble satt i kraft. Formålet med overgangsbestemmelsen var å sikre en gradvis innføring av de nye – og til dels dramatisk økte – festeavgiftene. Det fremgår av foredraget til den kongelige resolusjonen at de nye bestemmelsene ikke skal slå inn før første ordinære regulerings tidspunkt etter avtalen. Den revisjonen grunneierne nå har krevet, er ikke utløst av avtalen, men av endringen i tomtefesteloven § 15.
- (14) Finn Bergsli mfl. har nedlagt slik påstand:
- ”1. **Lars H. Folkestad, Gerd Skou og Mia Folkestad har kun rett til å kreve regulering av grunnleien som bestemt i § 15 første ledd i lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 slik denne lyder etter lovendringen av 2. juli 2004.**
 2. **Grunnleien kan tidligst reguleres med virkning fra 1. januar 2004.**
 3. **Lars H. Folkestad, Gerd Skou og Mia Folkestad dømmes in solidum til å betale de ankende parters omkostninger for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.”**
- (15) *Gerd Skou, Lars Folkestad og Mia Folkestad* har i korte trekk gjort gjeldende:
- (16) Lagmannsretten har kommet til riktig resultat, men har lagt en feilaktig lovforståelse til grunn.
- (17) Etter lovendringen 2. juli 2004, da reglene om de avtalefestede reguleringsordningene ble tatt inn i et eget annet ledd, er det klart at tomtefesteloven § 15 annet ledd nr. 2 ikke krever mer enn at det finnes ”tvillaust” at partene har avtalt en annen reguleringsmåte enn hva som følger av første ledd. Det er ikke lenger noe klarhetskrav til avtalens innhold. Det dreier seg om en overgangsbestemmelse som utelukkende har virkning for den første reguleringen som skal skje etter lovens ikrafttreden – videre reguleringer skal deretter følge hovedregelen i første ledd. Lovgiver har foretatt en rimelig og bevisst avveining mellom festers og grunneiers interesse. Det må her tas i betraktning at avtalene er frivillig inngått fra festernes side, og at ordningen på mange måter har vært fordelaktig for dem.
- (18) Subsidiært, dersom Høyesterett skulle være enig med lagmannsretten i at det gjelder et klarhetskrav også til avtalens innhold, kan dette kravet ikke rekke lengre enn at kriteriene for reguleringen er klart fastsatt. Det er ikke grunnlag for noe krav om at parametrene skal føre til helt ut entydige og forutberegnelige resultater. Man står nettopp overfor en

unntaksbestemmelse fra lovens hovedregel om ren indeksregulering. De grunnleggende faktorer i enhver verdiansettelse for tomtefeste er grunnverdien og avkastningsmuligheten, oftest bestemt ved rentefoten. Begge kan ha skjønnsmessige elementer, men ikke vanskeligere enn at en skjønns- eller voldgiftsrett kan finne ut av det, om ikke partene blir enige. Denne type usikkerhet er helt vanlig og må aksepteres.

- (19) Lagmannsretten har korrekt kommet til at avtalen er tilstrekkelig klar. Den aktuelle klausulen må ses i sammenheng med den tidligere prisforskrift § 16 der begge elementer er nevnt. Det er ikke grunnlag for festernes anførsel om at grunnlagene er alternative og selvmotsigende.
- (20) Reguleringsadgangen inntraff straks etter at tomtefesteloven trådte i kraft og prisforskriften ble opphevet. Avtalen hjemler uttrykkelig ny vurdering straks prisforskriften oppheves. Overgangsbestemmelsen i forskriften om tomtefeste § 2 tar sikte på noe helt annet, nemlig de kontrakter som tidligere hadde vært regulert til et høyere nivå enn det lovlige, men da slik at bare det lovlige beløp ble krevet inn.
- (21) Gerd Skou, Lars H. Folkestad og Mia Folkestad har nedlagt slik påstand:
- ”1. Lagmannsrettens dom stadfestes.
 2. Lars H. Folkestad, Gerd Skou og Mia Folkestad har rett til å kreve regulering av festeavgiften med virkning fra 1.7.2002 under hensyn til endringer i rentenivået eller eiendommens verdi som ikke skyldes festeren.
 3. Lars H. Folkestad, Gerd Skou og Mia Folkestad tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett med tillegg av forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.”
- (22) *Jeg er kommet til samme resultat som lagmannsretten, og kan i det vesentlige slutte meg til lagmannsrettens begrunnelse.*
- (23) Hovedspørsmålet i saken er om festeavgiftene for de aktuelle tomtene skal reguleres etter lovens hovedregel – endringer i pengeverdien – eller en avtalt klausul om regulering under hensyn til endringer i rentenivået eller i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren.
- (24) Tomtefesteloven av 1996 trådte i kraft 1. januar 2002. Samtidig ble prisreguleringen for fast eiendom opphevet. Etter lovens § 15 første ledd er hovedregelen at festeavgiften bare kan reguleres etter endringer i pengeverdien. Bestemmelsen lyder slik:
- ”Ved feste av tomt til bustadhus og fritidshus kan kvar av partane krevje at festeavgifta blir regulert i samsvar med endringa i pengeverdien sidan festeavtala vart inngått. Har festeavgifta vorte regulert, er det den avgifta som lovleg vart innkrevd etter forrige regulering, som kan bli regulert i samsvar med endringa i pengeverdien sidan det tidspunktet.”**
- (25) For festekontrakter inngått før lovens ikrafttreden er det gitt unntaksregler i § 15 annet ledd, slik den lyder etter endringslov 2. juli 2004 nr. 63. Unntakene gjelder den første reguleringen som skal skje etter 1. januar 2002. Ved senere reguleringer skal lovens hovedregel følges. Annet ledd nr. 2, som er den aktuelle bestemmelsen i vår sak, lyder slik:
- ”Bortfestaren kan krevje avgifta regulert i samsvar med det som tvillaust er avtalt. Men er avtala inngått 26. mai 1983 eller før, kan bortfestaren likevel ikkje krevje avgifta regulert meir enn til eit høgstebeløp om året for kvar dekar tomt eller til det beløpet**

som regulering i samsvar med pengeverdien ville gje. Høgstebeløpet etter andre punktum er kr 9.000 justert ved kvart årsskifte etter 1. januar 2002 i samsvar med endringa i pengeverdien. Dette høgstebeløpet gjeld òg der tomte er mindre enn eitt dekar.”

- (26) Når taket på 9 000 kroner per år per dekar er begrenset til kontrakter inngått før 26. mai 1983, er det fordi disse kontraktene har vært prisregulert i hele perioden. Avtalebaserte klausuler om annen regulering enn etter konsumprisindeksen kunne derfor gi ekstrem forhøyelse av festeavgiftene.
- (27) Det er ikke tvilsomt at det mellom partene i vår sak er inngått avtale om avgiftsregulering, jf. den klausulen om regulering av festeavgiften jeg har gjengitt innledningsvis. Spørsmålet er imidlertid om loven også krever at det er ”tvillaust” hva som er avtalt. Tingretten kom til at det ikke var noe slikt krav, mens lagmannsretten hadde en motsatt oppfatning. Jeg nevner her at tingretten avgjorde saken ut fra den opprinnelige utformingen av § 15, der det omstridte uttrykket lød: ”om ikkje dei tvillaust har avtalt at festeavgifta skal stå uendra eller har avtalt regulering på anna måte”.
- (28) Jeg er for min del enig med lagmannsretten i at loven også omfatter avtalens innhold. Ordlyden i bestemmelsen tilsier dette. Som gjengitt tidligere, kan bortfesteren ”krevje avgifta regulert i samsvar med det som tvillaust er avtalt”. Den naturlige forståelsen av bestemmelsen er at ”det som tvillaust er avtalt” omfatter så vel avtaleinngåelsen som avtalens innhold. Denne forståelsen styrkes av lovforarbeidene, jf. Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) side 66, der det heter:
- ”Annet ledd nr. 2 viderefører bestemmelsen i gjeldende § 15 annet ledd i en overgangsperiode. Dersom det tvilløst er avtalt regulering som fører til et høyere beløp enn den som følger av endringen i pengeverdien, er det adgang til å kreve regulering etter avtalen én gang etter 1. januar 2002, med de begrensninger som følger av annet ledd nr. 2 til 4.”**
- (29) Etter dette anser jeg det utvilsomt at loven også setter krav til innholdet. Spørsmålet er om dette kravet er oppfylt i vår sak. I tomtefesteavtalen er det sagt at hver av partene kan forlange leien regulert ”under hensyn til endringer i rentenivået eller i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren”. Som både tingretten og lagmannsretten har pekt på, er dette velkjente og helt ordinære størrelser ved første gangs fastsettelse av en festeavgift. De samme elementene hører naturlig hjemme ved senere revisjoner, hver for seg eller i kombinasjon. Klausulen innebærer at festeavgiften skal avspeile eiendommens verdi og den avkastning grunneieren ville kunne få, om han i stedet satte en tilsvarende pengesum i banken. Festerne kan ikke høres med at elementene er innbyrdes motstridende, og derfor med nødvendighet fører til konflikt. Avtalen gir intet grunnlag for at man er nødt til å velge ett av elementene, eller at hver av partene bare kan påberope ett av dem. En slik konstruksjon ville være høyst uvanlig og i strid med reguleringens formål.
- (30) Det er her av betydelig interesse at kontraktene er inngått på et tidspunkt da det gjaldt prisregulering for fast eiendom. Etter prisforskriften av 19. desember 1947 – som var den som gjaldt på de aktuelle tidspunktene – var rentenivået og eiendommens verdi utgangspunkt både for første gangs leieavgift, som ble fastsatt ved takst, og ved senere reguleringer. Forskriften § 16 annet ledd lød slik:

”Taksten for leieavgiften skal settes til et rimelig beløp, avpasset etter det alminnelige rentenivå og eiendommens lovlige salgsverdi beregnet etter reglene i §§ 2 - 4. Inntil Finansdepartementet bestemmer noe annet, skal legges til grunn en årlig rente av 3 %.”

(31) Om regulering av avgiften het det i fjerde ledd:

”Den takst som settes, skal gjelde for hele leietiden. Dog kan partene avtale at leieavgiften skal reguleres under hensyn til endringer i rentenivået eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes brukeren. Slik regulering skal dog bare kunne finne sted etter utløpet av de tidsperioder som fastsettes i avtalen, og som ikke må være kortere enn 20 år. Regulering må i tilfelle foretas så vel opp som ned. ...”

(32) Avtaleklausulen i vår sak er fastsatt etter mønster av denne bestemmelsen. På avtaletidspunktet gjaldt det, som jeg har vært inne på, en streng prisregulering. Eiendommens verdi var derfor ikke markedsregulert. Regulering av festeavgiften fullt ut i henhold til kontrakten var neppe realistisk innen overskuelig fremtid. Selv om bevissthetsnivået om hva som ville skje ved en eventuell senere opphevelse av prisforskriftene av denne grunn neppe har vært særlig høyt, var avtalene basert på kjente elementer.

(33) Det gjenstår å se på spørsmålet om fra hvilket tidspunkt reguleringen kan skje. Det er ikke tvilsomt at siste punktum i avtaleklausulen om forholdet til prisforskriften i seg selv gir adgang til revisjon straks prisforskriften ble opphevet, altså tidligst fra 1. januar 2002. Festerne har imidlertid påberopt seg § 2 i forskrift om tomtefeste m.m. 8. juni 2001 nr. 570. I bestemmelsen, som gjelder innkreving av festeavgift på grunnlag av eldre festeavtaler, heter det:

”For tida fram til festeavgifta i det einskilde festehøvet første gong er blitt regulert etter lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste § 15, kan det ikkje krevjast inn ei høgare festeavgift enn den som lovleg kunne krevjast inn då lova blei satt i kraft. ...”

(34) Av foredraget til den kongelige resolusjonen om forskriften går det frem at bakgrunnen for bestemmelsen var at de gjeldende prisforskriftene ikke satte forbud mot å foreta oppregulering av festeavgiften, men bare satte en skranke for hva som lovlig kunne innkreves. Ved oppheving av forskriften kunne man da stå overfor en rekke tilfelle der oppregulering allerede var skjedd. Formålet med overgangsbestemmelsen var å hindre at den oppregulerte avgiften kunne innkreves allerede fra lovens ikrafttredelse. I vår sak ”blir festeavtalen straks å ta opp til ny vurdering” dersom prisforskriften oppheves. Det er med andre ord avtalen som hjemler en regulering av festeavgiften ”straks”. Jeg kan derfor ikke se at overgangsbestemmelsen skulle ha noen betydning for tidspunktet for den reguleringen som her er avtalt.

(35) Bortfesterne må derfor få medhold i sin påstand om at de har rett til å kreve regulering av festeavgiften i samsvar med det avtalte, og med virkning fra 1. juli 2002.

(36) Jeg er etter dette kommet til samme resultat som lagmannsretten. Da lagmannsrettens dom stadfester tingrettens dom, som viser til den tidligere § 15 annet ledd i tomtefesteloven, finner jeg det likevel riktigst å utforme en ny domsslutning. Tingrettens og lagmannsrettens omkostningsavgjørelser stadfestes. Anken har vært forgjeves, og bortfesterne må i samsvar med hovedregelen i tvistemålsloven § 180 første ledd få erstattet sine omkostninger for Høyesterett. Omkostningsansvar ilegges også hjelpeintervenienten, som bør hefte solidarisk etter bestemmelsene i tvistemålsloven

§ 178. Prosessfullmektigen har krevet saksomkostninger med kr 104 721, hvorav kr 4 721 er omkostninger, med mva i alt kr 130 901. Oppgaven legges til grunn.

(37) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Gerd Skou, Lars H. Folkestad og Mia Folkestad har rett til å kreve regulering av festeavgiften med virkning fra 1. juli 2002 under hensyn til endringer i rentenivået eller i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren.
2. Tingrettens dom, domslutningen punkt 3 og lagmannsrettens dom, domsslutningen punkt 2, stadfestes.
3. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Finn Bergsli, Myrtle Seland, Else Margrethe Rynning, Aase Omholt, Ulf Moen, Erling Follegg, Ragnar Skodvin, Odd Tekshov, Ann Hermansen, Finn T. Pedersen, Vidar Abrahamsen, Ole Chr. Gundersen, Willy Saga, Erik Benterud, Peggi Tanche-Nilssen, Tor Kjell Aarstad, Erik Thomas Dahl-Larssøn, Per Sondresen, Bjørn Olderøy, Finn Davidsen, Arne Martin Borgersen, Karl E. Gran, Bernt Rune Jore, Knut Reinem, Tormod Thomassen, Hans Haugen, Einar Moen, Anne Wærstad, Birger Johnsen, Wenche Høstmark Løve, Sveinung Slinde, Hilde Svanlund, Thore Waage og Tomtefesterforbundet i Norge en for alle og alle for en til Gerd Skou, Lars H. Folkestad og Mia Folkestad i fellesskap 130 901 – etthundreogtrettitusenihundreogen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.

- (38) Dommer **Rieber-Mohn:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (39) Dommer **Bruzelius:** Likeså.
- (40) Dommer **Øie:** Likeså.
- (41) Dommer **Oftedal Broch:** Likeså.

(42) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Gerd Skou, Lars H. Folkestad og Mia Folkestad har rett til å kreve regulering av festeavgiften med virkning fra 1. juli 2002 under hensyn til endringer i rentenivået eller i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren.
2. Tingrettens dom, domslutningen punkt 3 og lagmannsrettens dom, domsslutningen punkt 2, stadfestes.
3. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Finn Bergsli, Myrtle Seland, Else Margrethe Rynning, Aase Omholt, Ulf Moen, Erling Follegg, Ragnar Skodvin, Odd Tekshov, Ann Hermansen, Finn T. Pedersen, Vidar Abrahamsen, Ole Chr. Gundersen, Willy Saga, Erik Benterud, Peggi Tanche-Nilssen, Tor Kjell Aarstad, Erik Thomas Dahl-Larssøn, Per Sondresen, Bjørn Olderøy, Finn Davidsen, Arne Martin Borgersen, Karl E. Gran, Bernt Rune Jore, Knut Reinem, Tormod Thomassen, Hans Haugen, Einar Moen, Anne Wærstad, Birger Johnsen, Wenche Høstmark Løve, Sveinung Slinde, Hilde Svanlund, Thore Waage og Tomtefesterforbundet i Norge en for alle og alle for en til Gerd Skou, Lars H. Folkestad og Mia Folkestad i fellesskap 130 901 – etthundreogtrettitusenihundreogten – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.

Riktig utskrift bekreftes: