



NORGES HØYESTERETT

Den 21. desember 2005 avsa Høyesterett dom i

HR-2005-01998-A, (sak nr. 2005/258), sivil sak, anke,

Amund Apeland
Anna Sofie Renaas Chabond
Astrid Agnethe Renaas dødsbo
Bente H. Martinsen
Berit Reenaas Nilsson
Bjarne Homb
Anders Homb
Constance Smeby
Egil Sorgendal
Erland Sorgendal
Lasse Kvam Sorgendal
Ingrid Kvam Sorgendal
Åse Skarbø
Marie Skarbø Sorgendal
Helene Skarbø Sorgendal
Eilif Holte
Elisabeth Holte Holten
Martin Holte
Eli Strand
Inger Omsted
Anne Homb Barber
Halvor Skjeggstad
Anne Marie Haugstad
Harald Skjeggstad
Hans Høstmælingen
Sissel Owren
Per Arne Tølløfsrud
Trygve Tølløfsrud Owren
Jens Windju
Tora Tølløfsrud
Helene M. Myraker
Inger E. Windju Opheim
Hilde Sorgendal Sem
Johs. Homb
Karen Homb
Normisjon

Olav Hernes
Kristen Hernes
Thorstein Hernes
Ivar Hernes
Olaug Hernes
Ole Kristen Holme
Sidsel Kraugerud

(advokat Karl Wahl-Larsen)

mot

Boligsameiet Olsen Bergsgt. 34
Anders Brenningen
Hanne Bjørklund
May Winsnes Lie
Ruth Roverud Tollefsen
Oddvin Wiklund
Boligsameiet Olsen Bergsgt. 32
Kari Haug
Svein Petter Klausen
Ingrid Sæther
Stian Bjærke
Inger Graff-Iversen
Halvor Brenningen
Tor Kraby
Gunnar Kulbotten
Gunhild Kulbotten
Inger Karin Nordbye
Rolf Pedersen
Kari Pedersen
Carmen Langseth Strand
Anne Berit Wardberg
Hans Jørgen Wallin Weihe
Bjarne Wiig
Vivian Øiestad
Truong Hoang Van
Diep Van My
Martha Aarstad
Tor Aarstad
Rigmor Aspehaug
Svein M. Hamborg
Maja F. Løkken
Knut Nilstad
Mary Nilstad
Ingrid Sæther
Gerd Nustad
Sissel Sæther
Finn Ødeli
Astrid Ødeli
Jan Erik Svensson
Wenche Svensson

Kirkegaten 2A AS
Ivar Berg
Jan Erik Aasen
Hans Andresen
Tim Collins
Elin Hilde
Dagfinn Claudius
Marianne Asla
Hjørdis Engs arvinger
Ole Johan Hjortdal
Nina Braathen Hjortdal
Jorunn Kaldhussæter
Inger Marie Langemyr
Knut Ellevold
Torbjørn Larsen
Anette Kvalheim
Elisabeth Lønstad
Jan Henrik Lønstad
Hanne Mikkelsen
Per B. Bakken
Nguyen Hoa Van
Bjørn Rydjord
Gudrun Rønning
Ottar Råd
Tina Råd
Benedikte Skjølås
Trond Musdalslien
Leiv Arne Solberg
Frode Svensson
Hege Anita Engen
Bjarne Traaseth
Bente Skogstad
Øyvind Hamre
Astrid Lykken
Gerd Bae
Roar Nyholt
Jens Barlund
Gunnar Gundersen
Einar Henriksen
Magne Lundefaret
Gunhild Stugaard
Per Sjøøsten
Brit Aagaard Sjøøsten
Suttestad Borettslag
Inger Lise Kavli
Nils Chr. Blakli
Arnt Jacobsen
Oscar A. Larsen
Torbjørn Larsen
Anette Kvalheim

Svein Magndal
Gyda Mikkelsen
Helge Ottosen
Olav Ragnar Randen
Trond Sandbu
Øyvind Schøyen
Rita Schøyen
Tone Anita Solli
Justin Aaboen
Randi Lynås Aaboen
Olav Hage
Odd Martin Ludvigsen
Per Kristian Olsen
Tove Anita Olsen
Line Hauan
Arthur Johnsen
Bjarne Andersen
Inge Andersen
Dagrunn Henden
Mona Hørvel
Steinar Mæhlum
Åse Mæhlum
Kåre Svarverud
Lillehammer Eiendom DA
Eva R. Andersen
Jan Bakken
Torhill Bakken
Oscar A. Larsen
Elisabeth Lønstad
Jan Henrik Lønstad
Øyvind Schøyen
Rita Schøyen
Storgt. 39 AS
Sidsel Andresen
Harald Andresen
Erling Høyem
Birgitte R. Høyem
Per Helge Nordskog
Ståle Olsen
Hartmann Hanssen
Kåre Johansen
Rigmor Johansen
Ingvald Kjærstad
Dagne Lund
Håvard Aksnes
Anne Aksnes
Rigmor Aspehaug
Ella Bakken
Stein Helge Bakken
Tordis Blikberg

Svein Bråten
Trygve Eikerol
Svein M. Hamborg
Henry M. Hansen
Jon Kongsrud
Arne Oluf Kristiansen
Berit Kristiansen
Jens Kronborg
Christine Kronborg
Per Kvalshagen
Leif Onshus
Line Steen Presthus
Helge Rønningen
Erling Wangen
Inger Jørstad
Ole M. Jørstad
John Kårsten
Maja F. Løkken
Kåre Jan Nordnæs
Gunn Kristin Nordnæs
Johan Trondsen
Signe Jørstad
Inge Bø
Aase Strangstad

Hjelpeintervenient:
Tomtefesteforbundet

(advokat Eivind Bjøralt)

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

- (1) Dommer **Bruzelius**: Saken gjelder krav om avløsning av årlige avgifter etter lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova) § 2-10 annet ledd. Det prinsipale spørsmålet er om de eiendommer som saken gjelder, er festet eller kjøpt.
- (2) Eiendommene ligger på Lillehammer og er etablert ved såkalte grunnbrev i tidsrommet fra 1903 og frem til 1975. Ordlyden i grunnbrevene varierer, men felles for kontraktene er at de gir evigvarende rett til tomt. I de fleste kontrakter var dessuten opprinnelig fastsatt et årlig vederlag pr. mål – som på Lillehammer tilsvarer 984 kvadratmeter – tilsvarende pengeverdien av tre tønner bygg. Frem til 1992 ble denne verdien fastsatt ved såkalt kapiteltakst.
- (3) Ordningen med slike grunnbrev går tilbake til bykontrakten for Lillehammer av 1826. Kontrakten ble inngått mellom grunneiere og myndighetene som ledd i arbeidet med å opprette en by ved Mjøsa. Grunneierne forpliktet seg til – ”mod en bestaaende aarlig

grundleie av 3 – siger tre – tønder byg, beregnet i penge efter hvert aars capiteltaxt for hvert maal eller 2500 kvadrat alen [984 kvadratmeter]” – å overlate grunn som ikke var i bruk til andre formål, til den planlagte byen. Kontrakten dannet grunnlag for § 5 i lov 7. august 1827 om kjøpstadanlæg paa oplandene, og basis for § 5 i den senere loven av 8. september 1842 angaaende kjøbstaden Lillehammer. Jeg kommer tilbake til dette.

- (4) Loven av 1842 gjaldt direkte bare tvungen utvisning av tomter innenfor et begrenset geografisk område, men etablerte også en praksis som ble fulgt ved frivillige avtaler, både innenfor og utenfor den gamle bygrensen helt frem til på 1970-tallet. Avtaler mellom grunneiere og kommunen, hvor kommunen ervervet rett til større utbyggingsområder, ble også inngått på nevnte vilkår.
- (5) Mot slutten av 1900-tallet oppsto det tvister i tilknytning til deling av eiendommer som var omfattet av grunnbrev på vilkår som i bykontrakten. Rettsetterfølgerne etter grunnbrevutstederne (heretter kalt grunneiere) krevde andel i de tomteverdier som kom til syne i forbindelse med avtaler om salg av deler av enkelte eiendommer. Noen krevde oppregulering av den årlige avgiften utover konsumprisindeks, i det de hevdet at avgiften burde stå i forhold til den reelle tomteverdien. En rekke av de som satt med grunnbreveiendommer (heretter kalt huseiere), krevde da avløsning av grunnavgiften med hjemmel i avhendingslova § 2-10. En del saker ble løst i minnelighet, men for 124 eiendommers vedkommende ble det ved stevning 5. desember 2002 til Sør-Gudbrandsdal tingrett reist søksmål mot grunneierne med krav om fastsettelsesdom for rett til avløsning av årlige avgifter mot nærmere angitte beløp, jf. avhendingslova § 2-10 annet og tredje ledd. Saken for tingretten gjaldt i realiteten 124 tvister, som ble forenet til felles behandling.
- (6) Sør-Gudbrandsdal tingrett – med sorenskriveren i Valdres som settedommer – ga i dom 19. november 2003 huseierne medhold. Domsslutningen gir den navngitte huseier ”rett til å kreve grunnavgiften på sin eiendom gnr./bnr. ... i Lillehammer innløst mot å betale” et beløp tilsvarende kapitalverdien av grunnavgiften for 2002, beregnet etter en rentefot med fem prosent p.a. Huseierne ble tilkjent saksomkostninger. Domsslutningen er senere rettet av lagmannsretten i medhold av tvistemålsloven § 156.
- (7) Tingretten fant det godtgjort at eiendommene var avhendet til eie, og at huseierne kunne kreve avløsning etter avhendingslova § 2-10. Retten la videre til grunn at det ikke forelå overveiende argumenter eller grunnlag for kontraktsrevisjon etter avtaleloven § 36, samt at avløsning etter avhendingslova ikke ville være i strid med grunnloven § 97.
- (8) Grunneierne (i alt 56 parter) anket til lagmannsretten. I prosesskrift 16. januar 2004 frafalt 10 grunneiere anken, mens det ble søkt om oppreisning i forhold til 7 huseiere, som var blitt uteglemt. I anketilsvaret ble avløsning frafalt for en huseier, og det ble samtykket til at det ble gitt oppreisning i forhold til de syv uteglemte ankemotpartene, noe tingretten deretter ga. Lagmannsretten hevet ved kjennelse saken for de parter som hadde trukket henholdsvis anken og kravet. Da det etter dette ikke lenger var tvist med noen på grunneiersiden under grunneiergruppering nr. 11, avsa lagmannsretten hevingskjennelse for disse under punkt 1 i dommen av 23. desember 2004, som lyder:

”1. Saken heves for de ankende parter John Apeland og Kari Sveberg og for ankemotpartene Arve Østlie og Finn Østlie.

2. **Tingrettens dom, domslutningen pkt. 1,1–21,2, stadfestes i den utstrekning den er påanket.**
3. **Saksomkostninger tilkjennes ikke, verken for tingretten eller lagmannsretten.”**

- (9) Ut fra en samlet vurdering av ulike momenter kom lagmannsretten under tvil til at de tomtene som saken gjelder, er eiendomstomter avhendet av de opprinnelige grunneiere mot et årlig vederlag, og at huseierne kunne kreve avløsning etter avhendingslova § 2-10. Retten kom videre til at grunnloven §§ 97 og 105 ikke er til hinder for slik avløsning eller for å fastsette avløsningsbeløpene i samsvar med avhendingslovens bestemmelser. Endelig mente lagmannsretten at det ikke var oppstått noe gap som ga grunnlag for revisjon av den årlige avgiften med hjemmel i avtaleloven § 36.
- (10) Grunneierne har anket lagmannsrettens dom – domsslutningens punkt 2 og 3 – til Høyesterett. Anken gjelder feil ved lagmannsrettens bevisbedømmelse og rettsanvendelse. Rettsanvendelsesanken gjaldt opprinnelig kontraktstolkningen, de subsidiære grunnlovsspørsmål og spørsmålet om avtalerevisjon, men før ankeforhandlingen ble anførselen om grunnlovsstrid frafalt.
- (11) Tomtefesteforbundet har i anketilsvaret meldt seg som hjelpeintervenient for huseierne. De ankende parter har ikke hatt noe å bemerke til dette.
- (12) Til bruk for Høyesterett har tre av partene og ett vitne avgitt skriftlige erklæringer. Det er dessuten fremlagt en rekke nye dokumenter, uten at jeg finner grunn til her å gå nærmere inn på dem. Saken for Høyesterett er noe bedre opplyst enn for de tidligere instanser, men står for de spørsmål som skal behandles, i hovedsak i samme stilling som for de tidligere instanser.
- (13) De ankende parter, *Amund Apeland m.fl.*, har i korte trekk gjort gjeldende:
- (14) Lagmannsretten har tatt riktig rettslig utgangspunkt i Rt. 1999 side 425 (Katnosa), og lagt til grunn at kontraktene må tolkes ut fra en sammensatt vurdering av flere forhold. Men retten har vurdert en rekke av bevisene feil og lagt for liten vekt på forhold som viser at det dreier seg om festeavtaler. Ved vurderingen av bevisene må Høyesterett bygge på det som disse faktisk viser, og ikke, slik ankemotpartene har gjort gjeldende, se hen til en eventuell underliggende realitet.
- (15) Lagmannsretten har lagt for liten vekt på partenes egen ordbruk. De har selv betegnet seg som henholdsvis grunneiere og festere. Dette viser at det dreier seg om festekontrakter. Praktisk talt alle kontrakter har ord og uttrykk som indikerer at forholdet gjelder feste.
- (16) Den historiske bakgrunnsretten åpnet både for bortfeste og salg, og er derfor ikke avgjørende for fortolkningen. Men lagmannsretten har lagt for liten vekt på at også bakgrunnsretten indikerer at det ikke skjedde noen eiendomsovergang. Tomter som ikke ble bebygget innen den fastsatte fristen, kunne utvises på ny. Kontrakter er også ellers blitt annullert. Lagmannsretten har feiltolket Lillehammer kommunes regelsett fra 1920. Dersom kommunen hadde ment at den som fikk utvist tomt etter reglene, ble eier av tomten, burde det ha fremgått.

- (17) Lagmannsretten har feilvurdert sorenskriverkontorets føring av grunnbøkene, når retten la til grunn at det ikke ble tatt stilling til om kontraktene var feste- eller kjøpekontrakter. Grunnbokføringen viser at sorenskriverkontoret har sett grunnbrevene som avtaler om festeforhold.
- (18) Lagmannsretten har ikke sondret mellom det å inneha eierrådighet og det å utøve eierrådighet.
- (19) Ved vurderingen av hvem som har hatt delingskompetanse, har lagmannsretten støttet seg på uttalelser i en avgjørelse fra lagmannsretten fra 2002 uten å drøfte betydningen av at samme lagmannsrett i en annen avgjørelse la en annen rettslig forståelse til grunn. I den andre saken kom retten til at rettsforholdet var et festeforhold.
- (20) Den omstendighet at prismyndighetene så avtalene som avtaler om festeforhold, så vel med hensyn til hjemmel for prisregulering som i kommunikasjon med partene, burde ha vært tillagt vekt. Praksis ved ekspropriasjonsskjønn viser også at det er tale om et festeforhold.
- (21) Lagmannsretten har ikke drøftet betydningen av at grunneierne har pantsatt sin resteiendomsrett, og således heller ikke tillagt denne omstendighet vekt som tolkingsmoment. Slik pantsettelse har imidlertid vært meget vanlig. En forutsetning for denne var at eiendomsretten til grunnen ikke var overdratt. Det har også betydning at grunneierne har overdratt resteiendomsretten ved skjøte, og at det er blitt betalt stempelavgift av skjøtesummen som ved salg, samt at innløsning av tomtene har utløst gevinstbeskatning som ved tomtesalg.
- (22) Subsidiært gjøres det gjeldende at lagmannsretten har vurdert spørsmålet om avtalerevisjon etter avtaleloven § 36 feil. Det er oppstått et urimelig sprik mellom den avgiften som huseierne betaler, og den tilsvarende avgiften regulert etter konsumprisindeks fra avtalenes inngåelse til innløsningstidspunktet. Det må i denne forbindelse ses hen til tomtfesteloven § 37 jf. § 15 annet ledd, som fastsetter at det er den oppregulerte avgiften som skal kapitaliseres. Avgiftene i vår sak var i en rekke år – i likhet med tomtfesteavgifter – gjenstand for prisregulering, og det bør da ikke kreves store avvik før grunneierne gis rett til revisjon etter avtaleloven § 36.
- (23) Atter subsidiært anføres at de avløsningsbeløp som tingretten har fastsatt, under enhver omstendighet må reguleres i samsvar med endringer i Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks fra 2002 til avløsning finner sted, og at det må settes en frist for avløsning i samsvar med dommen.
- (24) Amund Apeland mfl. har nedlagt slik påstand:
- ”1. De ankende parter frifinnes.
2. De ankende parter tilkjennes saksomkostninger for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett.”
- (25) Ankemotpartene, *boligsameiet Olsen Bergsgate 34 mfl.*, har i korte trekk gjort gjeldende:
- (26) Da huseierne i 2002 krevde avløsning/innløsning av grunnavgiften, hadde de valget mellom å kreve innløsning etter tomtfesteloven av 1996 eller avløsning etter avhendingslova. Lovene har imidlertid forskjellige prosessformer, og man valgte å bygge på

avhendingslova. Det er likevel grunn til å anta at innløsningsbeløpene etter tomtefesteloven av 1996, slik den lød før lovendringen i 2004, ville ha blitt de samme som i den påankede dommen.

- (27) Kontraktene vedrørende eiendommene på Lillehammer har langt på vei samme kjennetegn som slike avtaler som lovgiver i forarbeidene mente skulle kunne kreves avløst etter avhendingslova § 2-10, jf. henvisningene i NOU 1993: 29 Ny lov om tomtefeste, side 58 og i Ot.prp. nr. 28 (1995-96) Om lov om tomtefeste, side 72, jf. Rt. 1992 side 1387 (Hamar) og 1397 (Notodden). Også i vår sak er det tale om fradelte tomter og evigvarende avgifter sikret med pant i tomtene, og om hjemmelsdokumenter med forskjellige betegnelser. Kontraktene legger ikke rettslige eller faktiske bånd på bruken av eiendommene. Slike kontrakter har vært vanlige ikke bare i de to nevnte byene, men også andre steder i landet. Det bestrides ikke at tilsvarende kontrakter i Kongsvinger, jf. Rt. 1955 side 804, er blitt ansett som festeavtaler.
- (28) Formålet med kontraktene på Lillehammer var å muliggjøre etableringen av en by ved å stille tomter til disposisjon for de som ville bygge. Ordningen med evigvarende grunnavgift er begrunnet i finansieringshensyn. Kontraktene inneholder ikke noe som viser at grunneierne skal ha beholdt noen restbeføyelser til eiendommene.
- (29) Ordlyden i kontraktene varierer, men de fleste er betegnet som grunnbrev. Uttrykkene leier/fester er benyttet i mange, men tidligere ga festekontrakter eiendomsrett. Kontraktene i saken er evigvarende og uansett førstvoterendes uttalelse i Katnosa-dommen, er det et moment for eiendomsrett.
- (30) Den omstendighet at det til sikkerhet for årlige avgifter er tatt pant i tomten med påstående bebyggelse, viser at det er tale om eiendomsomgang.
- (31) Det ble opprettet egne grunnboksblad for eiendommene. Grunnbrevene er registrert i hjemmelsrubrikken, og den årlige avgiften er registrert i heftelsesrubrikken. Overdragelser av grunnavgiftsretten ble tidligere ikke registrert i hjemmelsrubrikken, men som en merknad. Det ble gjort slik selv om det ble utstedt skjøte på overdragelsen. Tilsvarende ble pantsettelse av grunnavgiftsretten ført inn som en merknad. Etter huseiernes syn må dette ses som en frempantsettelse.
- (32) Huseiernes forståelse av kontraktene bekreftes av de kommunale reglene som ble vedtatt i 1920.
- (33) Frem til 1995 skjedde deling av eiendommene i all hovedsak på grunnlag av ensidig begjæring fra huseierne. Det er usikkert i hvilket omfang det fant sted deling før 1952, men det forekom, og det skjedde også da på begjæring fra huseierne.
- (34) Fremlagte skjønn viser at grunneiere og huseiere har vært innforstått med at grunneiernes rett gjaldt en evigvarende avgift, ikke en resteiendomsrett.
- (35) Prismyndighetenes regulering av grunnavgiftene etter prisforskriftene for festeavtaler frem til 1983, kan ikke ses som noe argument for festeavtaler.
- (36) For så vidt gjelder de ankende parters subsidiære anførsel, gjøres gjeldende at avgiften i dag ville ha vært omtrent den samme selv om den ikke var blitt prisregulert.

- (37) Huseierne godtar subsidiært at avløsningsbeløpet reguleres i samsvar med konsumprisindeks. Prinsipalt anføres likevel at grunneierne selv må bære ansvaret for fallet i pengeverdien.
- (38) Dersom de ankende parter frifinnes, anføres for så vidt gjelder de seks eiendommene som tilhører grunneiergruppering nr. 1 i tingrettens dom, at det likevel må gis dom for rett til avløsning. Grunnavgiftsretten er her fordelt på 12/12, som er fordelt på elleve personer. Ti av disse har godtatt avløsning, og saken nå gjelder eieren av 1/12. Alle disse grunnavgiftsberettigede avleder sin rett fra samme opprinnelige grunneier, og de må opptre samlet innenfor kontraktens rammer.
- (39) Boligsameiet Olsen Bergsgate 34 mfl. har nedlagt slik påstand:
- ”1. **Prinsipalt:**
Lagmannsrettens domsslutning punkt 2 stadfestes.
2. **Subsidiært:**
Lagmannsrettens domsslutning punkt 2 stadfestes, dog slik at det enkelte innløsningsbeløp reguleres i samsvar med endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks fra 2002 til innløsning finner sted.
3. **I begge tilfeller:**
Ankemotpartene tilkjennes saksomkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling finner sted.”
- (40) *Mitt syn på saken:*
- (41) Saken gjelder krav om avløsning etter avhendingslova § 2-10 annet ledd som lyder:
- ”(2) Partane kan krevje den terminvise pengesummen avløyst med ein eingongssum når det er gått 50 år eller meir sidan avtala vart inngått. Avløysingssummen skal setjast til kapitalverdien av den årlege terminvise ytinga etter regulering på avløysingstida.”
- (42) Etter tredje ledd har Kongen hjemmel til å fastsette kapitaliseringsrenten. Den er fastsatt til fem prosent p.a., jf. § 9 i forskrift om tomtefeste m.m., fastsatt ved kgl. resolusjon 8. juni 2001 nr. 570.
- (43) Avløsning forutsetter at det har gått minst 50 år siden avtalen ble inngått, og at kjøperen betaler terminvise pengebeløp som ikke er avdrag på en kjøpesum, jf. § 2-10 første ledd. I lovens § 1-1 første ledd er fastsatt at den gjelder avhending av fast eiendom ”ved frivillig sal, byte eller gåve”. Grunneierne har imidlertid anført at huseierne er festere, og at avhendingslova derfor ikke får anvendelse.
- (44) Bestemmelsen i § 2-10 ble tilføyd ved lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste § 45 ”Oppheving av og endringer i andre lover”, og må ses på bakgrunn av bestemmelsene i tomtefesteloven av 1996 om innløsning av festeavtaler til tomter, og bestemmelsen i § 32 tredje ledd jf. § 36 tredje ledd om vilkårene for innløsning av festeavtaler inngått før 1976. Tomtefesteloven og § 2-10 i avhendingslova ble satt i kraft fra 1. januar 2002. For festeavtaler inngått før 1976 skulle bestemmelsene om innløsning få anvendelse når ”festetida går ut to år eller meir etter at lova har teke til å gjelde”, jf. § 44 tredje ledd. Innløsning etter loven av 1996 var således ikke en reell mulighet da ankemotpartene gikk til søksmål i 2002.

- (45) Ved lov 2. juli 2004 nr. 63 ble det vedtatt endringer i bl.a. bestemmelsene om regulering av festeavgifter og innløsning. Retten til innløsning fremgår nå av § 36, mens § 37 angir vilkårene for innløsning. Innløsningsbeløpet for bl.a. boligtomter er nå satt til 30 ganger "årlig festeavgift etter regulering på innløysingstida". Innløsning kan kreves når det er gått 30 år av festetiden.
- (46) Sivillovbokutvalet foreslo i NOU 1993: 29 Ny lov om tomtefeste at tomtefesteloven også skulle gjelde for "[r]ettshøve der det etter avtale skal ytast vederlag for grunn til hus med ein terminvis pengesum ...når ikkje ytinga er avdrag på kjøpesum", jf. lovutkastet § 1-1 første ledd annet punktum. Grunnen til dette var at forskjellen mellom slike avtaler og regulære evigvarende og uoppsigelige festeavtaler etter utvalgets syn "i mange sammenhenger berre er reint formell og teoretisk. Ein viser som døme til to nyleg avslagde høgsterettsdommar, Rt. 1992 s. 1387 og s. 1397", se utredningen side 58. I Ot.prp. nr. 28 (1995-96) foreslo departementet imidlertid at adgangen til avløsning av avtaler om grunnbyrder skulle reguleres i avhendingslova. Det ble vist til at den som "skal betale den terminvise summen, [er] allereie eigar av tomta, med alle dei rettar dette inneber. ...Slik sett står dette rettshøvet fjernt frå tomtefeste, og ei rekkje av føresegnene i tomtefestelova vil ikkje passe på rettshøvet. ...", se proposisjonen side 47.
- (47) Jeg går så over til å drøfte om huseierne har ervervet eiendommene, slik at de kan kreve avløsning etter § 2-10 annet ledd.
- (48) Spørsmålet om huseierne er eiere av tomtene må avgjøres i samsvar med de prinsipper Høyesterett ga anvisning på i Rt. 1999 side 425 (Katnosa), både med hensyn til at det skal foretas en samlet vurdering og hvilke elementer som er relevante, som for eksempel kontraktens formål, innhold, bakgrunnsretten og praktiseringen.
- (49) I Katnosa-saken var det anført at "det ved en stedsevarig, total og uoppsigelig bruksrett foreligger eiendomsrett med mindre unntak kan utledes på særskilt, positivt grunnlag". Om dette uttalte førstvoterende på sidene 433–434:
- "Selv om eldre teori kan synes å gi en viss støtte for standpunktet, kan jeg ikke se at det er dekning for det. Jeg kan ikke se at Høyesterett har bygd på standpunktet i noen eiendomstvist. Dessuten forutsetter både tomtefesteloven av 30 mai 1975 nr 20 og tomtefesteloven av 20 desember 1996 nr 106, som ikke er trådt i kraft, at det ikke uten videre foreligger eiendomsrett i slike tilfeller.... Det må etter dette avgjøres konkret om det er tale om eiendomsrett eller ikke."**
- (50) Jeg legger dette til grunn. Men jeg tilføyer at selv om evigvarende, uoppsigelige kontrakter ikke gir noen presumsjon for at det foreligger eiendomsovergang, vil slik varighet etter min mening være et tungtveiende argument i den totalvurderingen som skal foretas. Dette har vært lagt til grunn i tidligere teori og praksis, jf. Olav Lid, Tomtefeste, som på side 4 uttaler at en evigvarende rett kan være et moment som gjør det naturlig å se på festeren som eier "i dei fleste relasjonar". Brækus/Hærem, Norsk Tingsrett, 1964, side 310 legger også stor vekt på tidsmomentet, og skriver at med en slik festerett er det i realiteten festeren som er eier. Men varigheten av avtalen anses ikke avgjørende, se side 170. Jeg kan ikke se at Katnosadommen egentlig endrer dette rettskildebildet. Der var det en rekke momenter som spilte inn ved vurderingen. Slik vil det ikke alltid være, og i dommen tas det ikke standpunkt til hvordan situasjonen skal bedømmes der det ikke

ligger slik an. Når det er tvil i denne type saker, vil varigheten ved eldre kontrakter etter min mening lett føre til at det anses å foreligge en eiendomsomgang.

- (51) Språkbruken i vår sak varierer, men alle kontraktene gir en evigvarende rett til en fradelt tomt. I de fleste er fastsatt betaling av et årlig vederlag tilsvarende pengeverdien av tre tønner bygg pr. mål. I noen – stort sett nyere – kontrakter er i tillegg fastsatt betaling av et engangsbeløp. De fleste kontrakter gir grunneieren rett til pant i tomt og hus til sikkerhet for den årlige avgiften, og mange har en bestemmelse om at pantet kan settes til tvangsauksjon uten ”lovmaal og dom”. Kontraktene inneholder ikke bestemmelser om oppsigelse. I de fleste er tatt forbehold for rettigheter ”som love og regler for kjøpstaden Lillehammer til enhver tid hjemler grundeieren”, men det er ikke redegjort for om det ligger noen realitet i dette.
- (52) Det er på det rene at sakens parter i alle år har omtalt seg selv og hverandre som festere og grunneiere/bortfestere og eiendommene som festeeiendommer. Partene er imidlertid enige om at språkbruken ikke er avgjørende i seg selv, og at forholdets rettslige karakter må avgjøres på grunnlag av en mer sammensatt vurdering. Det er jeg enig i.
- (53) Videre er det – med ett unntak – enighet mellom partene om at utfallet av saken må bli likt for alle eiendommene, selv om språkbruken i kontraktene er forskjellig. Det skal således ikke skilles mellom dokumenter som er kalt ”grundbrev” (noe som er tilfelle for de fleste), ”grundseddel”, ”festebrev” eller ”festekontrakt”; mellom huseier som er betegnet som ”leier”, ”fester” eller ”tomteuttager”; eller hvor den årlige avgiften er betegnet som ”grundleie”, ”grundavgift”, ”årlig avgift”, ”årlig leie” eller ”festeavgift”. Jeg legger det til grunn, men tilføyer at det i Rt. 1992 side 1387 (Hamar) var enighet om at betegnelser som hjemmelsbrev, skjøte, målebrev og grunnbrev alle innebar overføring av eiendomsretten.
- (54) Den årlige avgiften var frem til det i 1992 ble inngått en tilleggsavtale, i hovedsak knyttet til pengeverdien av tre tønner bygg, fastsatt ved kapiteltakst. Dette var ikke uvanlig i eldre tider. Jeg legger ikke vekt på at avgiften, slik den er fastsatt, har gitt grunneierne kompensasjon for endringer i pengeverdien. Jeg viser her til Olav Lid, Tomtefeste, side 5, hvor han peker på at dersom ”reguleringa går så vidt at ho faktisk sikrar bortfestaren heile den verdauk som måtte gå for seg med tomta, kan dette vera eit uttrykk for at bortfestaren ikkje har gjeve grunnstykket definitivt i frå seg og at det difor er naturleg stendig å rekne han som eigar”. Grunneierne har i vår sak vært sikret avkastning relatert til landbruksverdien av grunnen, men har ikke fått andel i verdiøkningen som skyldes at tomtene ligger i et byområde. Etter min vurdering taler derfor ikke reguleringen av grunnavgiften for at det er tale om festeavtaler.
- (55) Kontraktene må vurderes i lys av sin historiske bakgrunn. I 1824 ble det fremlagt en proposisjon ”om indkjøp av grund til et kjøpstads anlæg i Oplandene samt angaaende de kjøpstaden tilstaaende rettigheter”. Det ble utarbeidet et lovforslag om at staten skulle kjøpe grunn i Vang, og etter § 2 skulle det ”overlades ... til enhver, som attraer at nedsætte sig der...byggetomter sammesteds enten mod en kjøpesum engang for alle, eller mot en aarlig grundleie, i begge tilfælde under forpligtelse, inden 3 aar at have tomterne bebyggede”. Forslaget ble ikke vedtatt, og regjeringen ble anmodet om å undersøke om det var mulig å anlegge en kjøpstad ”uten at indkjøp av grund sker for statskassens regning”. Det ble nedsatt en kommisjon, som på et møte på gården Lillehammer i Fåberg 6. mars 1826 mottok en erklæring fra grunneierne på stedet om ”paa hvilke vilkaar de

frivillig ville samtykke udi at avstaa til statens disposition grunde for en kjøpstad i Oplandene”. Grunneierne sa seg villige til å overlate til anlegget av en kjøpstad ”og til disposition av et saadant anlægs foresatte” tomter ”mod en bestaaende aarlig grundleie av 3 – siger tre – tønder byg, beregnet i penge efter hvert aars capiteltaxt for hvert maal eller 2500 kvadrat alen imod hvilken avgift øvrigheden, efterhaanden som byen eller kjøpstaden opstaaer, kan foranstalte dens borgere og indvaanere tomter tilmaalte paa de steder som beleiligst eragtes, – alene med forbehold og undtagelse som ovenmeldt”. Forbeholdet gjaldt bare at tilsagnet ikke omfattet areal som grunneierne selv brukte.

- (56) Det ble 7. august 1827 vedtatt lov om kjøpstadanlæg paa oplandene. Lovens § 5, som bygget på bykontrakten, lød:

”Enhver som vil bosætte sig paa det ovennævnte sted, er forsaavidt han ei med grundeieren er bleven forligt angaaende overladelser af fornødne byggetomter, berettiget til at faa disse udviste af øvrigheden mod for samme, efter grundens størrelse, at erlægge saadan betaling, enten en gang for alle eller aarlig, som ifølge de med grundeierne afsluttede overenskomster skal erlægges for de grunde som regjeringen lader udvise.”

- (57) 1827-loven ble 8. september 1842 erstattet av lov om Kjøbstaden Lillehammer i Faaberg Prestegjeld. Lovens § 5 hadde langt på vei samme innhold som den tidligere lovs § 5. Kontraktene i saken gjelder ikke tomter som er utvist av det offentlige. Men de bygger utvilsomt på tradisjonen fra bykontrakten og de to kjøpstadslovene, og de må tolkes på dette grunnlag.
- (58) Bykontrakten gjaldt bare ”overladelse” mot betaling av evigvarende grunnleie, mens lovene åpnet for overlattelse mot betaling ”en gang for alle”. Utformingen av lovtekstene indikerer etter min mening at lovgiver så begge former for ”overladelse” av tomter som kjøp. Tilsvarende bestemmelse i lover for andre byer som ble anlagt omtrent samtidig, har imidlertid blitt tolket dels som at det var overdragelse til eie (Hamar, jf. Rt. 1992 side 1387), og dels som festeforhold (Kongsvinger, jf. Rt. 1955 side 804). Forskjellen i oppfatningen synes ikke å bero på ulikheter i ordlyd eller andre rettskildefaktorer knyttet til lovteksten, og jeg mener derfor som lagmannsretten at ”særlig tungtveiende argumenter [vanskelig kan utledes] i den ene eller annen retning av disse tekstene”. Bakgrunnsretten åpner for begge løsninger, og det er nødvendig å vurdere praktiseringen av kontraktene for å avgjøre om de etablerer et eier- eller leieforhold.
- (59) Formålet med ordningen med evigvarende betaling av årlig avgift må antas å ha vært å gjøre det økonomisk enklere for de som ønsket det, å slå seg ned på Lillehammer. Jeg nevner at i en sak fra Notodden, Rt. 1992 side 1387, var det anført at det i distriktet var vanlig at en kjøpesum for grunn ble fastsatt som årlig grunnavgift. Dette for å sikre det fremtidige inntektsgrunnlaget for eiendommer der areal ble utskilt.
- (60) Som en del av bakgrunnsretten nevner jeg også regler vedtatt av bystyret på Lillehammer og stadfestet ved kgl. resolusjon 9. april 1920 for henholdsvis tvungen utvisning av tomter og bortfeste av kommunale tomter. Førstnevnte regelsett bygger på bykontrakten. Paragraf 10 inneholder en standardkontrakt, kalt utvisningsbevis. Kontraktens annet til fjerde ledd lyder:

”For denne tomt....plikter fæsteren (senere eiere) saafremt han ikke er kommen overens med grundeieren om en kjøpesum en gang for alle, at erlægge aarlig avgift

...svarende til værdien av 3 tdr. byg, fastsat efter den paa forfaldstiden gjældende kapitultakst ..

Fæstet skal være uopsigeligt fra begge sider.

For den årlige avgift med paaløpne lovlige renter fra forfaldsdag og mulige inddrivelsesomkostninger har grundeieren 1ste prioritets pant i tomten og de paa denne til enhver tid staaende bygninger og indhegninger”.

- (61) Uttrykkene fester og feste benyttes i disse reglene, men også uttrykket ”grundbrev eller andet hjemmelsdokument”, og ”grund som eies (fæstet eller kjøpt)” blir omtalt. Bestemmelsene i det andre regelsettet – om kommunale tomter – har en annen utforming, og det er ikke tvil om at det som der reguleres, er feste: Avtalen gjelder for: ”fæsteren eller senere eiere av de paa grunden opførte bygninger”; festeavgiften er fastsatt til fem prosent av tomtens salgsverdi; kommunen forbeholder seg førsteprioritets pant ”i fæsteretten og ...”. Selv om kommunen ikke kunne si opp festeavtalen, er det gitt bestemmelser om mislighold og om rett for kommunen til å ta tilbake bortfestet eiendom dersom tomten trengtes til kommunal bruk.
- (62) Begge regelsett krevde at tomten skulle være bebygd innen to år regnet fra henholdsvis ”fæstets” opprettelse eller ”fæstebrevets utstedelse”. Etter det jeg kan se, gjaldt denne bestemmelsen også når ”fæsteren (senere eier)” betalte en kjøpesum en gang for alle. Tilsvarende klausul finnes også i kontrakter i saken. Slik byggeplikt kan ha vært et salgsvilkår, og jeg kan ikke se at vilkåret har betydning for avgjørelsen av rettsforholdets karakter.
- (63) Språkbruken i kommunens regler er ikke helt klar, men viser etter min mening at kommunen må ha ment at den som fikk utvist tomt i samsvar med bykontraktens vilkår, hadde en annen rettsstilling enn den som festet tomten, og det taler for at man på Lillehammer den gangen mente at kontrakter som bygget på tradisjonen fra bykontrakten, ga huseieren mer enn alminnelig festerett. For min vurdering av saken har dette momentet ganske sterk vekt. Jeg tilføyer at det ikke er anført at tomtene i saken er utvist med hjemmel i reglene fra 1920.
- (64) Jeg går så over til å se på hvorledes kontraktene ellers er blitt oppfattet. Det er ikke dokumentert at grunneierne har foretatt faktiske disposisjoner, heller ikke over undergrunnen, som viser at de fremdeles er grunneiere.
- (65) Ved overgangen ca. 1990 til elektronisk grunnbok på Lillehammer ble den grunnavgiftsberettigede registrert som hjemmelshaver til eiendommen, mens huseieren ble registrert som fester. Dette kan imidlertid ikke tillegges vekt for løsningen av saken, og det er nødvendig å undersøke hvorledes kontraktene ble ført i den manuelle grunnboken.
- (66) Før ”grunnbrev” ble utferdiget, var det foretatt delingsforretning, og det ble opprettet eget grunnboksblad for eiendommen. I hjemmelsrubrikken ble oppført navnet på den som da hadde grunnbokshjemmel, at det var utstedt grunnbrev og navnet på mottakeren. De fleste grunnbrevene ga som nevnt grunneieren pant i tomten mv. for den årlige avgiften, og heftelsen er ført i heftelsesrubrikken, for eksempel slik: ”Årlig avgift 3 tønner bygg pr. mål etter kapitultakst med pant i tomt og hus iflg. grunnbrevet”.

- (67) Ved tomtefeste er det festeretten som pantsettes, ikke tomten, jf. tomtefesteloven § 18. Den omstendighet at det her er gitt pant i tomten, indikerer etter min mening at det dreiet seg om overdragelse til eie og ikke om festerett. Som jeg tidligere har vist til, fremgår en tilsvarende forskjell med hensyn til panteobjekt også av reglene fra 1920. Jeg kan vanskelig se at det er grunn til å tolke pantsettelsesklausulen slik at den bare skulle gi pant i festeretten.
- (68) Grunnavgiftsretten har blitt overdratt, som regel ved skjøte. Overdragelsene ble lenge ført i merknadsrubrikken, men i nyere tid er de ført inn under hjemmelsrubrikken. Overdragelser fra huseierne er selvfølgelig ført i hjemmelsrubrikken. I en rekke tilfeller er det med annen skrift tilføyd at de gjelder festerett og bebyggelse, uten at en kjenner årsaken til dette. Tilsvarende er ved overdragelser av grunnavgiftsretten tilføyd at de gjelder grunnen. Tilføyelsene tyder på at man på sorenskriverkontoret etter hvert har sett rettsforholdet som festeforhold. Slike tilføyelser i grunnboken kan likevel etter min mening ikke tillegges vekt når det underliggende forholdets rettslige karakter skal avgjøres.
- (69) Grunneierne har pantsatt grunnavgiftsretten. I grunnboken er dette anmerket i merknadsrubrikken – som regel ved bruk av stempel: ”Grunnavgiftsretten til d[enne] e[iendommen] er pantsatt ved obl[igasjon]”, dato for tinglysing og dagboknummer. Den omstendighet at det er gitt pant for grunnavgiften i tomten og ikke i festeretten, taler som nevnt for eierforhold. Slik sett taler tinglysingen av pantsettelsen av grunnavgiftsretten for at sorenskriverkontoret kan ha sett den som pant i en resteiendomsrett.
- (70) De ankende parter har vist til at overdragelser på grunneiersiden har skjedd ved skjøte, og at det viser at eiendomsretten var i behold. Jeg bemerker at det som overdras, gjennomgående blir betegnet som grunnavgiftsretten. Det er også vist til at det ved slike overdragelser har blitt beregnet og betalt gebyr av 20 ganger grunnavgiften. Dette var i samsvar med sportelloven 4. februar 1938 § 54 jf. § 36, men etter dokumentavgiftsloven av 12. desember 1975, som trådte i kraft 1. januar 1976, § 7 skulle det ikke lenger betales dokumentavgift ved overføring av grunnbyrder. Jeg finner likevel ikke å kunne tillegge den omstendighet at tinglygingsmyndigheten fortsatte å innkreve dokumentavgift etter 1976, avgjørende vekt.
- (71) De ankende parter har lagt stor vekt på grunnbokføringen. Etter min vurdering har den noe begrenset interesse for spørsmålet om huseierne i relasjon til avhendingslova § 2-10 må anses som eiere. De opplysninger som foreligger, trekker i hver sin retning – grunneiers pant i grunnen tilsier overdragelse av eiendomsrett, mens føringen ellers gir indikasjoner på en festerett. Det fremstår for meg som tvilsomt om tinglygingsmyndighetene tok noe bestemt standpunkt til hva kontraktene innebar mht. eiendomsforhold, og om forholdet med pant i grunnavgiftsretten og overføring av denne retten ved skjøte i tilfelle kan ses som uttrykk for noen slik stillingtagen. Tinglygingspraksis må også ses i sammenheng med ordlyden i en del av kontraktene, der ordet ”fester”, ”leie” er brukt i et visst omfang. Som nevnt var språkbruken i eldre tider ikke konsekvent og tilsvarte ikke nåtidens.
- (72) Når det ellers gjelder rettslig råderett over eiendommene, har partene viet spørsmålet om delingskompetanse stor interesse. Utgangspunktet her er klart: en fester er ikke berettiget til å begjære festeeiendommen delt uten at bortfester har samtykket til det, jf. delingsloven § 3-1 fjerde ledd.

- (73) Det er ikke bestridt at det på Lillehammer i tidsrommet fra ca. 1952 til ca. 1995 ble gjennomført delingsforretninger etter rekvisisjon fra huseierne uten grunneiernes medvirkning. Dette opphørte etter at Miljøverndepartementet i brev 29. juni 1995 til Statens kartverk hadde uttalt at delingsforretning må kreves av den som har grunnbokshjemmel, og at kravet er strengt formelt. Den tidligere praksis hadde imidlertid støtte i en uttalelse fra 1952, tatt inn i Tinglysingavgjørelser, 1955, side 109. Uttalelsen ble gitt etter henvendelse fra sorenskriveren i Sør-Gudbrandsdal til Finansdepartementet om hvem som hadde delingskompetanse. Det fremgår av brevet at flere tomter var blitt delt. I den trykte uttalelsen fremheves det at krav om skylddeling bare kan fremsettes av den som har grunnbokshjemmel som eier til eiendommen, og deretter at dette:

”...forutsetter at festekontrakten gir en virkelig festerett, og ikke en kamouflert eiendomsrett til grunnen. En ikke tidsbegrenset festekontrakt må vanligvis ansees som hjemmelsbrev på eiendommen, jfr. T.f.R. 1940 s. 392–96 og 1941 s. 336. Det samme vil kunne være tilfelle når kontrakten gjelder for meget lang tid, f.eks. for 99 år. Er ”festeren” i virkeligheten eier, er det han, og bare han, som kan forlange skylddeling ...”

- (74) Hvor omfattende delingspraksis var før 1952, er usikkert, men sorenskriveren nevnte at det hadde forekommet. Det er likevel uklart hvem som tidligere hadde anmodet om delingsforretninger. Under ankeforhandlingen er også vist til tilfeller etter 1952 hvor grunneiers samtykke er blitt innhentet.
- (75) Partene har i denne sammenheng vist til to dommer avsagt av Eidsivating lagmannsrett, henholdsvis 13. april 1993 og 8. juli 2002. Saken fra 1993 gjaldt et standard grunnbrev fra 1949, som inneholdt forbud mot utparsellering – noe som ellers ikke har vært vanlig. Eiendommen var blitt solgt på tvangsauksjon. Utparselleringsforbudet fremgikk klart av grunnboken, og auksjonsskjøtet kunne ikke stifte rett i strid med grunnboken. Det er vanskelig å se at avgjørelsen har betydning for avgjørelsen i vår sak.
- (76) Saken fra 2002 gjaldt tre parseller på til sammen 162 818 kvadratmeter som Apeland mfl.’s rettsforgjenger ”som grundeier” hadde ”bortleiet til Lillehammer kommune og efterkommende tomtefestere for al tid” på vanlige vilkår. Etter kontraktens punkt 3 var kommunen ”berettiget til at overdra tomterne videre, men forblir ansvarlig for grundavgiftsydelsen”. Lagmannsretten kom til at kommunen hadde delingskompetanse ut fra en tolking av avtalene, og tok ikke stilling til om rettigheter til tomter på Lillehammer ervervet ved evigvarende ”tre tønner bygg-kontrakter”, generelt ga eiendomsrett til grunnen. I dommen sier imidlertid retten følgende om sorenskriverkontorets føring av grunnboken:

”Når det gjelder sorenskriverkontorets praksis, viser grunnbokskopiene at kommunen som fester etter ”grunnbrevene” ble ført som hjemmelshaver både i 1922 (1921-avtalen) og i 1956 og føringen er fulgt opp ved notering av pantsettelse m.v. i tiden etter 1956. Lagmannsretten tar ikke standpunkt til om denne føringen var korrekt ut fra gjeldende regler. Retten legger imidlertid til grunn at grunnboksføringen ikke var resultat av en tilfeldig beslutning av en enkelt sorenskriver, men resultat av en overveid praksis som må sees i sammenheng med det historiske utgangspunkt slike avtaler har på Lillehammer. Slik ordbruken er i de skjøter som er nevnt foran mellom ...rettsetterfølgere, må det legges til grunn at disse lenge har vært kjent med hvordan grunnboken var ført. Skjøtene angir gjennomgående at det er ”grunnavgiftsrettigheter” som overføres.”

- (77) I Miljøverndepartementets brev fra 1995 om delingskompetanse sies det at det avgjørende ikke er ”om rekvirenten er reell eier, ei heller om vedkommende etter et underliggende rettsforhold eventuelt har rett til å forføye over eiendommen. Det som er avgjørende er om rekvirenten er oppført som eier i grunnboken”. Det heter at man ikke vil utelukke ”at det i enkelte tilfeller kan fremstå som tvilsomt hvorvidt et grunnbrev eller lignende eldre dokument, gir uttrykk for en overførsel av selve eiendomsretten til grunnen, eventuelt med en grunnbyrde som heftelse, eller om det kun er en festerett som er overført. Dette er imidlertid et privatrettslig spørsmål som må løses av partene, eventuelt med domstolenes hjelp”.
- (78) Den omstendighet at man i flere tiår på Lillehammer foretok deling av tomtene uten å innhente samtykke fra grunneierne, er et ganske sterkt moment for at grunnbrevene ble ansett å ha overført eiendomsretten med grunnavgiftsretten som grunnbyrde.
- (79) Også skjønnsavgjørelser fra Lillehammer viser at det har vært spørsmål om de grunnavgiftsberettigede har annen rådighet til eiendommene enn grunnavgiftsretten. I et skjønn avsagt av Lillehammer byrett i 1975, var som alminnelig forutsetning fastsatt at erstatningen for grunn skulle ”fordeles mellom fester og innehaver av grunnavgiftsretten”. Bortfesterne anførte at de var ”eiere av råtomten og at man derfor må finne frem til råtomtverdien pr. m² og fastsette erstatning til bortfesterne på dette grunnlag”. Retten la imidlertid til grunn at ”festerne må betraktes på samme måte som eiere i og med at de har fått grunnbrev ’for bestandig’. Bortfesterne har i følge grunnbrevene ingen annen rett vedk. eiendommen enn retten til å oppebære årlig grunnavgift med panterett i tomten og hus på denne”. Jeg viser her også til Eidsivating lagmannsretts overskjønn av 22. august 2001 om erstatning ved ekspropriasjon av areal fra grunnbrevseiendommer. Skjønnspraksis bekrefter at man på Lillehammer har oppfattet at evigvarende grunnbrev ga en annen rettsstilling enn en festerett.
- (80) Grunneierne har også vist til at prismyndighetenes reguleringer av grunnavgiften må ha bygd på den forutsetning at det dreiet seg om festetomter, da det bare var hjemmel til å regulere festeavgifter. Det er ikke påvist at prismyndighetene har vurdert det underliggende rettsforhold. Tilsvarende gjelder opplysninger om ligningspraksis. Jeg finner derfor ikke å kunne legge vekt på disse forhold.
- (81) Hensett til de ulike forhold jeg her har drøftet, er jeg – som de tidligere instanser – ut fra en samlet vurdering og under atskillig tvil, kommet til at tomtene saken gjelder, er eiendomstomter. Jeg har lagt vekt på tidsmomentet – at kontraktene ga en evigvarende rett til å disponere tomten – og at de må forstås i lys av sin historiske bakgrunn. Lovene fra 1827 og 1842 synes å ha likestilt overdragelse mot engangsbetaling og evigvarende årlige grunnavgifter, og slik jeg ser det, er denne likestilling en del av bakgrunnen for utformingen av det kommunale regelverket fra 1920. At det ble gitt pant i tomten for grunnbyrden, styrker etter mitt syn denne konklusjon. Det samme gjør den omstendighet at huseierne, med meget få unntak, ble ansett å ha delingskompetanse helt frem til 1995.
- (82) Ordbruken i kontraktene trekker imidlertid til dels i retning av festeavtaler, sterkere for nyere kontrakter enn for de eldre. Saken gjelder kontraktsforhold som skriver seg fra et langt tidsspenn – fra 1903 til 1975. Jeg ser ikke bort fra at noen av de kontraktene det er vist til, isolert vurdert ville blitt ansett som festeavtaler. Men når kontraktene skal vurderes likt i relasjon til avhendingslova § 2-10 og ut fra sin historiske bakgrunn, må det etter min mening legges størst vekt på de tidligste kontraktene, som dannet mønster for de

etterfølgende. Ikke minst den gjennomgående henvisningen til en avgift knyttet til verdien av tre tønner bygg for 984 kvadratmeter, viser slik kontinuitet. Eksempler fra andre deler av landet viser også at det ikke var uvanlig, særlig i byene, at kontrakter tilsvarende de vi har for oss, innebar overføring til eie. Det er for eksempel tilfelle i nabobyen Hamar.

- (83) Tinglysingspraksis bidrar også til usikkerhet. Jeg har imidlertid ikke funnet det riktig ved avgjørelsen av det privatrettslige forholdet mellom partene å tillegge sorenskriverkontorets grunnbokføring stor vekt.
- (84) Samlet sett mener jeg at rettsforholdet mellom partene i vår sak har større likhetspunkter med en eiendomsoverdragelse med en grunnbyrde enn et evigvarende og uoppsigelig festeforhold som ikke kan forbrytes. Huseierne kan således kreve avløsning av grunnavgiften etter avhendingslova § 2-10 annet ledd.
- (85) De ankende parter har subsidiært anført at grunnavgiftene må revideres med hjemmel i avtaleloven § 36. Det er gjort gjeldende at avgiftene på grunn av prisreguleringen er blitt hengende etter. Det er vist til tomtfesteloven av 1996 – slik den lyder etter endringsloven 2. juli 2004 nr. 63 – § 37 jf. § 15 hvoretter det skal skje en regulering av festavgiften på innløsningstidspunktet før kapitalisering, med mindre annet er avtalt. Etter deres mening tilsier disse bestemmelsene at det ikke bør kreves noen stor differanse før grunnavgiftene kan kreves revidert i medhold av § 36.
- (86) Jeg bemerker at kontraktene fastsatte grunnavgiften til pengeverdien av tre tønner bygg. Denne ordningen ble fastholdt frem til 1992 da ordningen med kapiteltakst ble opphevet. Grunneiernes regnskapsfører beregnet verdien av tre tønner bygg i 1991 til 727,08 kroner og for 1992 til 845,24 kroner. Grunneierne valgte å knytte den fremtidige reguleringen av grunnavgiften til 1991-avgiften, regulert i samsvar med konsumprisindeks. Dette ble akseptert av huseierne.
- (87) Det er ikke bestridt at omleggingen i 1992 har gitt grunneierne en verdisikring av den landbruksverdi som grunnavgiften bygger på. Det er imidlertid gjort gjeldende at grunnavgiften nå må revideres i samsvar med konsumprisindeks fra tidspunktet for kontraktsinngåelsen. Jeg kan ikke se at det er godtgjort at kontraktsvilkåret som sådant er urimelig. Jeg er dessuten enig med ankemotpartene i at tilleggsavtalen fra 1992 må legges til grunn ved vurderingen etter § 36. Beregningene som grunneierne foretok i 1992, viser også at prisreguleringen ikke har påvirket grunnavgiftenes størrelse nevneverdig. Da ordningen med prisregulering ble gjeninnført i desember 1983, fikk den ikke anvendelse for avgifter under 1 000 kroner pr. år.
- (88) Grunneierne har atter subsidiært vist til at tingrettens domsslutning, som lagmannsretten stadfestet, er utformet som en fastsettelsesdom. Avløsningsbeløpene er fastsatt ved en kapitalisering av grunnavgiften for 2002. Ankemotpartene har som nevnt prinsipielt anført at grunneierne må bære prosessrisikoen for fallet i pengeverdien, men har nedlagt subsidiær påstand om stadfestelse, dog slik at beløpene reguleres i samsvar med endringer i Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks fra 2002 til avløsning finner sted.
- (89) Etter avhendingslova § 2-10 annet ledd annet punktum skal avløsningsbeløpet settes til "kapitalverdien av den årlege terminvise ytinga etter regulering på avløysingstida". De beløp som tingretten fastsatte, bør etter min mening i samsvar med dette oppjusteres slik

at de beregnes på grunnlag av grunnavgiften på tidspunktet for gjennomføringen av avløsingen.

- (90) Anken har ikke ført frem. Saken gjelder imidlertid et spørsmål som har fremstått som tvilsomt, og jeg finner derfor ikke grunn til å tilkjenne saksomkostninger for noen instans, jf. tvistemålsloven § 180 første ledd jf. § 172 annet ledd.
- (91) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom, domsslutningens punkt 2, stadfestes, men slik at det enkelte avløsningsbeløp reguleres i samsvar med endringene i Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks fra 2002 til avløsningstidspunktet.
 2. Saksomkostninger tilkjennes ikke for noen instans.
- (92) Dommer **Skoghøy**: Også for meg har avgjørelsen budt på noen tvil, men jeg er kommet til at de grunnleiekontrakter saken gjelder, må anses som festekontrakter.
- (93) Det fremgår av tomtefesteloven at det forhold at en grunnleiekontrakt er tidsubegrenset, ikke er til hinder for at den kan bli betraktet som festekontrakt, se tomtefesteloven § 7 andre ledd, § 16 andre ledd, § 30 andre ledd og § 36 første ledd. Spørsmålet om en evigvarende kontrakt om grunnleie skal anses som en festekontrakt eller en kontrakt som overfører eiendomsretten til brukeren, beror på en totalvurdering av kontraktsforholdets innhold og formål. Ved fastleggelsen av kontraktsforholdets innhold kan det ikke bare legges vekt på de ord og uttrykk som er benyttet, men også på kontraktens bakgrunn, partenes opptreden og hvordan kontraktsforholdet har vært behandlet i forhold til regler som gjelder fast eiendom, jf. Rt. 1999 side 425 (Katnosa) på side 433–435.
- (94) Den historiske bakgrunn for grunnleiekontraktene på Lillehammer er bykontrakten av 1826 og den senere lovgivning om Lillehammer. Selv om de grunnleiekontrakter som vår sak gjelder, er inngått ved frivillige overenskomster mellom grunneierne og tomtebrukerne – hvorav den eldste er fra 1903 og den yngste fra 1975 – har innholdet av utvisningsreglene i bykontrakten og senere lovgivning i stor grad dannet mønster for kontraktspraksis.
- (95) I bykontrakten av 1826 forpliktet grunneierne seg til ”mod en bestemt staaende aarlig Grundleie af 3 siger tre Tønder Byg, beregnet i Penge efter hvert Aars Kapiteltaxt for hvert Maal eller 2 500 kvadratalen” å la byens innbyggere få utvist tomter av øvrigheten. Bakgrunnen for denne ordningen var at kjøpstaden Lillehammer skulle kunne anlegges uten at det var nødvendig å kjøpe inn grunn for statskassens regning. Den forpliktelse som grunneierne påtok seg ved bykontrakten av 1826, ble i senere lovgivning videreført i form av en tvungen utvisningsrett, se lov 7. august 1827 om et kjøbstadsanlæg på Lillehammer og Vingnæs § 5 og lov av 8. september 1842 angaaende kjøbstaden Lillehammer § 5. Bortsett fra at den avgift som tomtebrukeren skulle betale, ble betegnet som ”Grundleie”, sier verken bykontrakten eller lovene av 1827 eller 1842 noe om karakteren av rettsforholdet mellom avgiftsmottakerne og tomtebrukerne. Man kan heller ikke slutte noe om dette ut fra bakgrunnen for utvisningsordningen. Uttrykket ”Grundleie” peker

imidlertid i retning av et festeforhold. Det samme gjør det forhold at grunnleien ved å bli knyttet til tre tønner bygg per mål var inflasjonssikret. At grunnleien er inflasjonssikret, er riktignok ikke til hinder for å betrakte den som en grunnbyrde. Det var imidlertid før midten av 1900-tallet ikke vanlig å inflasjonssikre salgsvederlag i form av grunnbyrder. Ved overdragelse av tomter til nybyggere på Hamar i tiden 1888–1918 mot stedsevarig grunnavgift ble det for eksempel ikke avtalt noen form for inflasjonssikring av avgiften, se Rt. 1992 side 1387. Det har på denne bakgrunn vært lagt til grunn i juridisk teori at den omstendighet at grunnleien kan reguleres, taler for å betrakte kontraktsforholdet som tomtefeste, jf. Brækhus/Hærem: Norsk tingsrett (1964), side 170–171.

- (96) Reglene om utvisning av tomter i Lillehammer-loven av 1842 ble i 1920 erstattet av nye regler om tvungen utvisning av tomter i Lillehammer by, som ble vedtatt i bystyret 7. april 1919 og stadfestet ved kongelig resolusjon 9. april 1920. Etter disse reglens § 1 kunne den som ”vil bygge hus i Lillehammer og ikke ved overenskomst med grundeieren har skaffet sig den nødvendige tomt, ... kræve byggetomt utvist ved øvrigheten av grund som ikke tidligere er bortfæstet eller av grundeieren optat”. Med ”bortfæstet” må her siktes til tomter som var utvist eller bortleid ved frivillig avtale på de vilkår som var fastsatt i bykontrakten og den senere lovgivning om Lillehammer. Reglens § 2, jf. § 10 inneholdt nærmere bestemmelser om gjennomføringen av utvisning. I disse reglene er begrepsbruken konsekvent: Brukeren blir kalt ”fæster”, den avgiftsberettigede blir kalt ”grundeieren”, og rettsforholdet mellom grunneier og bruker blir kalt ”fæste”.
- (97) Det har fra ankemotpartenes side vært vist til at det i utvisningsreglene av 1920 § 10 er fastsatt at ”grundeieren” for den årlige avgift med påløpte renter og mulige inndrivelsesomkostninger skal ha ”1ste prioritets pant i tomten og de paa denne til enhver tid staaende bygninger og indhegninger”, og de har påberopt det at panteobjektet er angitt å gjelde ”tomten”, som argument for at tomtebrukeren må anses som eier. Dette synspunktet er jeg ikke enig i. Det som danner objektet for en panterett, er *pantsetters rett* til det pantsatte formuesgode. I panteloven av 1980 § 2-1 første ledd er således objektet for avtalepant i fast eiendom definert som ”[e]iendomsrett til fast eiendom, tinglyst særlig rett i fast eiendom, og ideell andel i slike rettigheter”. På denne bakgrunn kan uttrykket ”tomten” i utvisningsreglene § 10 ikke forstås på noen annen måte enn som en henvisning til den avgiftsforpliktetes rett til tomten. Den måte objektet for panteretten er definert på i denne bestemmelse, kan uansett ikke benyttes som argument for at den avgiftsforpliktete er eier, når den avgiftsberettigede i den samme bestemmelse er kalt ”grundeieren” og utvisningsreglene for øvrig konsekvent definerer rettsforholdet mellom grunneier og bruker som ”fæste”.
- (98) Som fremholdt av ankemotpartene, ble det i 1920 også gitt regler om bortfæste av kommunale tomter i Lillehammer. I disse reglens § 4 er objektet for panteretten for festeavgiften angitt å være ”fæsteretten og de paa tomten staaende bygninger”.
- (99) Anvendelsesområdet for reglene om bortfæste av kommunale tomter i Lillehammer er angitt å være bortfæste av ”alle kommunens tomtearealer, hvadenten disse er indkjøpt eller fæstet av de private grundeiere” (§ 1). I det sistnevnte tilfellet er det altså tale om en form for frembortfæste.
- (100) Det kan umiddelbart virke noe påfallende at panteobjektet for festeavgiften er noe forskjellig formulert i utvisningsreglene og reglene om bortfæste av kommunale tomter. På bakgrunn av at den avgiftsberettigede i pantebestemmelsen i utvisningsreglene er kalt

”grundeieren”, og disse reglene for øvrig konsekvent betegner rettsforholdet som ”feste”, kan det imidlertid etter mitt syn ikke legges noen vekt på at panteobjektet for festeavgiften er noe forskjellig formulert i disse reglene. Det er alltid en *rett* til et formuesgode som danner objektet for en panterett.

- (101) I de grunnleiekontrakter som har vært inngått, har språkbruken variert noe. Men selv om begrepsbruken i kontraktene ikke har vært like konsekvent som i tomteutvisningsreglene av 1920, er hovedinntrykket av den kontraktspraksis som foreligger, at rettsforholdet mellom den avgiftsberettigede og tomtebrukeren har vært betraktet som et festeforhold. Riktignok finnes det flere kontrakter hvor den avgiftsberettigede er kalt ”overdrager”, tomtebrukeren kalt ”tomteuttager”, disposisjonen kalt ”overdragelse” og avgiften kalt ”grundavgift”. Dette er imidlertid ikke det dominerende bildet. Dersom man ser kontraktspraksis under ett, er den fremherskende ordbruk at den avgiftsberettigede blir kalt ”grundeier” eller ”bortfester”, tomtebrukeren blir kalt ”leier” eller ”fester”, disposisjonen blir kalt ”bortfeste” og avgiften blir kalt ”grundleie”, ”årlig leie” eller ”festeavgift”. Særlig fra et stykke ut på 1920-tallet har denne ordbruken vært klart dominerende. Den ordbruk som har vært fremherskende i de kontrakter som er inngått, taler således for å klassifisere disse som festekontrakter.
- (102) Det hovedinntrykk som ordbruken i kontraktene gir, har også satt sitt preg på tinglysningspraksis. Selv om tinglysningspraksis ikke har vært helt konsistent, har grunnleiekontraktene ved tinglysning så langt tilbake som det er fremlagt opplysninger om, stort sett vært behandlet som festekontrakter og den avgiftsberettigede vært behandlet som hjemmelsinnehaver til grunneiendomsretten.
- (103) Fra ankemotpartenes side har det vært påpekt at det ikke har vært opprettet egne grunnboksblad for ”grunnbrevene”, og at grunnbrevsinnehaverne således har fremstått som hjemmelsinnehavere til de enkelte eiendommene. Det er riktig at det ikke har vært opprettet egne grunnboksblad for ”grunnbrevene”, men dette har ikke vært noe krav ved tinglysning av festekontrakter på eiendommer som har vært særskilt matrikulert, se forskrift 13. desember 1935 om tinglysning artikkel 16 og forskrift 20. november 1975 om tinglysning § 17. Ved bortfeste av særskilt matrikulert eiendom har det vanlige vært at både overgang av grunnbokshjemmel til grunneiendomsretten og overgang av grunnbokshjemmelen til festeretten har vært tinglyst i hjemmelsrubrikken i grunnboken. På tilsvarende måte har både heftelser på grunneiendomsretten og heftelser på festeretten vært tinglyst i heftelsesrubrikken. I den utstrekning det har vært nødvendig å presisere hva rettsstiftelsen gjelder, har dette vært gjort i merknadsrubrikken. Grunnboken for de eiendommer vår sak gjelder, har stort sett vært ført i samsvar med dette. Man kan derfor ikke slutte noe fra det forhold at det ikke har vært opprettet egne grunnboksblad for grunnbrevene. Tvert imot er det dominerende inntrykk av tinglysningspraksis at de grunnavgiftsberettigede har vært behandlet som grunneiere, mens tomtebrukerne har vært behandlet som festere. Det er for så vidt symptomatisk at ved overgangen fra manuell til elektronisk grunnbok i 1989/90 ble dette konsekvent lagt til grunn. Dette viser hvordan tinglysningsmyndighetene selv har oppfattet grunnbokføringen.
- (104) Etter min oppfatning må det ved bedømmelsen av rettsforholdet mellom de avgiftsberettigede og tomtebrukerne legges stor vekt på tinglysningspraksis. Denne har ikke bare kommet til uttrykk gjennom føringen av grunnboken, men har også gitt seg flere praktiske utslag.

- (105) For det første finnes det en rekke eksempler på at grunnavgiftsrettighetene har vært pantsatt, og at rettsvern for pantsettelsene er skaffet ved tinglysing. Før panteloven av 1980 kunne enkle fordringer ikke pantsettes med rettsvern. Tinglysing av avtalepant i grunnavgiftsrettighetene er derfor bare forenlig med at den avgiftsberettigede har grunnbokshjemmel som eier.
- (106) Ankemotpartene har anført at pantsettelsen av grunnavgiftsrettighetene må anses som en frempantssettelse av de avgiftsberettigedes panterett for grunnavgiftene, og at det også før panteloven av 1980 var adgang til slik pantsettelse. Til dette er å bemerke at panteretten for grunnleien har karakter av et enkelt pengekrav. Hvorvidt pantsettelse av en panterett som hadde karakter av et enkelt pengekrav, før panteloven av 1980 kunne skaffes rettsvern ved tinglysing, finner jeg ikke grunn til å gå nærmere inn på, da det i vår sak klart er tale om pantsettelse av grunnavgiftskravene, og ikke om frempantssettelse av panteretten for disse.
- (107) For det andre har det ved tinglysing av overføring av grunnavgiftsrettigheter ikke bare vært betalt tinglysingsgebyr, men også dokumentavgift. I motsetning til det som var tilfellet etter de tidligere reglene om stempelavgift, skal det etter dokumentavgiftsloven av 1975 – som trådte i kraft 1. januar 1976 – ikke betales dokumentavgift ved overføring av grunnbyrder, se dokumentavgiftsloven § 7, jf. Ot.prp. nr. 11 (1975–76) om lov om dokumentavgift, side 7. Det at tinglysingsmyndighetene ved tinglysing av overføring av grunnavgiftsrettigheter etter 1. januar 1976 har forlangt dokumentavgift, fremstår som en klar manifestasjon på at tinglysingsmyndighetene har sett på de avgiftsberettigede som grunneiere.
- (108) Den langvarige tinglysingspraksis med å behandle de grunnavgiftsberettigede som grunneiere og tomtebrukerne som festere, må antas å ha skapt oppfatninger og forventninger ikke bare hos avtalepartene, men også hos kredittgivere. På bakgrunn av de oppfatninger og berettigede forventninger som er skapt gjennom denne praksis, gjør det seg etter mitt syn gjeldende klare motforestillinger mot å klassifisere rettsforholdet mellom de avgiftsberettigede og tomtebrukerne som noe annet enn festeforhold.
- (109) Førstvoterende har lagt vekt på at panteobjektet for grunnavgiftene i kontraktspraksis i stor grad har vært angitt å være ”tomten” med påstående bygninger. På samme måte som ved tolkingen av tomteutvisningsreglene av 1920 finner jeg ikke grunn til å legge vekt på denne formuleringen når begrepsbruken i kontraktene for øvrig hovedsakelig peker i retning av at rettsforholdet mellom de avgiftsberettigede og tomtebrukerne har karakter av festeforhold. Som tidligere nevnt, er det dessuten alltid slik at objektet for panterett ikke er eiendommen som sådan, men pantsatters *rett* til denne, jf. panteloven § 2-1 første ledd. Uttrykket ”tomten” må på denne bakgrunn forstås som en henvisning til tomtebrukerens rett til tomten.
- (110) Ankemotpartene har som begrunnelse for at de avgiftsberettigede ikke skal anses som grunneiere, men som grunnbyrdeinnehavere, blant annet vist til at det de avgiftsberettigede har fått erstattet ved ekspropriasjon av bortfestet eiendom, har vært den kapitaliserte verdi av grunnleien. Etter min mening sier imidlertid dette ikke noe om hvordan rettsforholdet mellom de avgiftsberettigede og tomtebrukerne skal klassifiseres. Det vil i langvarige festeforhold alltid være verdien av tomteleien som utgjør den vesentligste økonomiske verdi for grunneieren.

- (111) Fra de ankende parter side har det til støtte for deres syn blant annet vært påberopt at prismyndighetene har betraktet grunnleiekontraktene som festekontrakter, og at ligningsmyndighetene ved overdragelse av grunnavgiftsrettigheter har foretatt gevinstberegning som ved overdragelse av grunneiendomsrett. Ved bedømmelsen av rettsforholdets karakter kan man imidlertid etter min mening ikke legge noen særlig vekt på hvordan pris- og ligningsmyndighetene har klassifisert rettsforholdet.
- (112) Som førstvoterende har redegjort for, har det når det gjelder spørsmålet om hvem som skal anses som grunneier ved deling av bortfestet eiendom, gjort seg gjeldende betydelig usikkerhet. I tidsrommet fra ca. 1952 til ca. 1995 har det i stor utstrekning vært gjennomført delinger uten medvirkning fra de grunnavgiftsberettigede, men det finnes også flere eksempler på at det har vært innhentet samtykke fra disse. Bakgrunnen for at det i dette tidsrommet i stor utstrekning har vært gjennomført delinger uten medvirkning fra de avgiftsberettigede, synes å ha vært en uttalelse fra Justisdepartementet i 1952 om hvem som skal behandles som eier i relasjon til delingskompetansen. Da denne praksis ikke har ført til noen endring av måten grunnbøkene har vært ført på, og heller ikke har vært konsekvent, kan man imidlertid etter min mening ikke ut fra fradelingspraksis trekke noen bindende slutninger om hvem som har vært ansett som innehaver av grunneiendomsretten.
- (113) Det som etter min mening må være avgjørende, er klassifiseringen i tomteutvisningsreglene av 1920, den dominerende ordbruk i de kontrakter som har vært inngått, og den måte tinglysingsmyndighetene gjennom lang tid har behandlet kontraktene på. Både grunneiere, rettighetshavere, kredittgivere og andre som har interesse av rettsforhold vedrørende fast eiendom, må forholde seg til grunnboken, og for rettigheter i fast eiendom må derfor lang tids tinglysingspraksis etter min mening antas å ha en betydelig normdannende effekt.
- (114) Min konklusjon blir etter dette at rettsforholdet mellom de avgiftsberettigede og tomtebrukerne må klassifiseres som tomtefesteforhold. Krav om innløsning av festekontraktene må da i tilfelle fremsettes etter tomtefesteloven. Da denne saken er fremmet som sak med krav om avløsning av terminvis betaling av kjøpesum etter avhendingsloven § 2-10 andre ledd, må de ankende parter frifinnes.
- (115) For det tilfelle at anken skulle føre frem, har ankemotpartene for grunneierenhet nr. 1, som i tilfelle vil ligge i sameie mellom elleve avgiftsberettigede, subsidiært nedlagt påstand om at da ti av de avgiftsberettigede har akseptert tingrettens dom, må denne også legges til grunn i forhold til den ellefte. Jeg kan imidlertid ikke se at det er grunnlag for dette. Det er tale om et vanlig tingsrettslig sameie. I slike sameier disponerer hver sameier over sin andel, jf. sameieloven § 10. I forhold til de ti som ikke påanket tingrettens dom, er denne rettskraftig, men ikke i forhold til den som anket, jf. hovedregelen i tvistemålsloven § 72 første ledd om uavhengighet mellom prosessfeller.
- (116) Med hensyn til saksomkostningene er jeg enig med førstvoterende.

- (117) Dommer **Coward:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med annenvoterende, dommer Skoghøy.
- (118) Dommer **Flock:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Bruzelius.
- (119) Dommer **Gussgard:** Likeså.
- (120) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom, domsslutningens punkt 2, stadfestes, men slik at det enkelte avløsningsbeløp reguleres i samsvar med endringene i Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks fra 2002 til avløsningstidspunktet.
2. Saksomkostninger tilkjennes ikke for noen instans.

Riktig utskrift bekreftes: