



NOREGS HØGSTERETT

Den 21. september 2007 sa Høgsterett dom i

HR-2007-01594-P, (sak nr. 2007/410), sivil sak, anke,

Berit Mogan Lindheim

(advokat Sveinung O. Flaaten – til prøve)

mot

Bjørge Melsom

Ove Melsom

(advokat Odd Gleditsch d.y. – til prøve)

Hjelpeintervenient:
Tomtefesterforbundet

Møter i saka etter plenumslova § 5:

Staten v/Justisdepartementet

Regjeringsadvokat Sven Ole Fagernæs
(rettsleg medhjelpar: advokat Chr. H. P.
Reusch)

R Ø Y S T I N G :

- (1) Dommar **Utgård**: Saka gjeld spørsmålet om tomtefestelova § 33 som gir festaren rett til lenging av avtale om tomtefeste på uendra vilkår etter at avtala festetid er ute, er i strid med Grunnlova § 97 eller Grunnlova § 105.
- (2) Berit Mogan Lindheim eig landbrukseigedommen Søre Risteigen gnr. 10 bnr. 1 i Rollag kommune. Ho festar bort i alt 9 hyttetomter, som det alle er bygd på. Bjørge og Ove Melsom festar ei av desse tomtene. Festekontrakten datert 10. september 1968 er underskriven av Bjørge og Ove Melsom og av Kåre Mogan, som då eigde Søre Risteigen. Tomta har fnr. 12.
- (3) Festeavgifta var opphavleg 200 kroner i året. Det er avtala regulering etter konsumprisindeksen kvart 10. år. Festetida er på 40 år og går såleis ut i 2008. Det er ikkje

avtala rett til fornying. Etter ordlyden i kontrakten kan grunneigar ved utgangen av festetida krevje husa fjerna og tomta rydda. Om dette blir kravd kan grunneigaren ikkje i dei følgjande fem ára feste bort eller selje tomta, med mindre festaren før rydding av tomta hadde motteke og forkasta eit for eigaren minst like gunstig tilbod om å kunne ha tomta. Det same skal gjelde ved utgangen av eventuell lengd festetid.

- (4) Festeavgifta er no 1 622 kroner om året.
- (5) Forsøk på å kome til ei løysing med omsyn til lenging av festehøvet førte ikkje fram, og Bjørg og Ove Melsom sette etter dette fram krav om lenging av festeavtalen etter utgangen av noverande avtaleperiode i 2008, jf. tomtefestelova § 33. Det er semje om at kravet er sett fram i rett tid.
- (6) Berit Mogan Lindheim gjekk 21. november 2006 til søksmål ved Kongsberg tingrett mot Bjørg og Ove Melsom og tre andre festarar med påstand om at ho ved lenging av festehøvet kunne krevje festeavgifta endra til lovleg marknadspris. Saka er seinare overført til Hallingdal tingrett. For dei tre andre saksøkte er saka stansa.
- (7) Hallingdal tingrett gav 3. februar 2007 dom med slik slutning:
- ”1. **Bjørg og Ove Melsom – feste nr. 12 – frifinnes.**
 2. **Berit Mogan Lindheim dømmes til å betale saksomkostninger til Bjørg og Ove Melsom med 98.992 – nittiåttetusenhundreogtjoto – kroner, med tillegg av den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente fra forfall og til betaling skjer.”**
- (8) Berit Mogan Lindheim har anka dommen. Høgsteretts kjæremålsutval har gitt samtykke til anke direkte til Høgsterett, jf. tvistemålslova § 6 andre ledd. Justitarius har avgjort at saka i sin heilskap skal behandlast av den samla Høgsterett, jf. lov 25. juni 1926 nr. 2 § 4 tredje ledd, jf. § 3.
- (9) I Høgsterett har saka vore behandla saman med sak nr. 2007/237 og sak nr. 2007/350.
- (10) Med omsyn til synsmåtane partane, hjelpeintervenienten og staten har gjort gjeldande under ankeforhandlingane, viser eg til førstvoterande sitt votum i sak HR-2007-01593-P (sak nr. 2007/237).
- (11) Berit Mogan Lindheim har sett fram slik påstand:
- ”1. **Bjørg og Ove Melsom har ikke rett til forlengelse av feste på samme vilkår som før.**
 2. **Ankende part tilkjennes sakens omkostninger for tingretten med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.**
 3. **Det offentlige tilkjennes sakens omkostninger for Høyesterett med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.”**
- (12) Bjørg og Ove Melsom har sett fram slik påstand:
- ”1. **Hallingdal tingretts dom av 3. februar 2007 stadfestes.**

2. **Det offentlige tilkjennes sakens omkostninger for Høyesterett, med tillegg av den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.”**

- (13) *Eg er komen til at anken ikkje kan føre fram av grunnar som går fram av avgjerda i sak HR-2007-01593-P (sak nr. 2007/237) tidlegare i dag.*
- (14) Det er rett nok slik at det i saka her er tale om ein fritidseigedom medan saka tidlegare i dag gjaldt feste til bustadføremål. På nokre punkt har det tidlegare vore skilt i tomtefestelovene mellom desse føremåla. I no gjeldande § 32 er det ikkje skilt mellom tomter til fast bustad og tomter til fritidshus. Det må såleis leggjast til grunn at lovgivaren har meint at forlenging skulle behandlast likt, utan omsyn til kva for eitt av desse føremåla tomta blir brukt til. Dette må vege svært tungt for vurderingane her. Her viser eg til det førstvoterande i sak HR-2007-01593-P (sak nr. 2007/237) har uttala om vektlegginga av dei politiske vurderingane i Stortinget. Eg legg likevel til at sjølv om det nok er så at sosiale omsyn særleg kjem inn når det gjeld faste bustader, har det også stor vekt for trivsel og velferd å kunne ha ein fritidsbustad. Det er illustrerande for vurderingane i dette spørsmålet at prosessfullmektigane i saka ikkje har lagt nemnande vekt på skiljet i føremål.
- (15) Saka har reist prinsipielle rettsspørsmål, som det har hatt stor allmenn interesse å få avklara. Sakskostnader bør derfor ikkje tilkjennast verken for tingrett eller for Høgsterett.
- (16) Eg røystar etter dette for slik

D O M :

1. Hallingdal tingretts dom, domsslutninga punkt 1, blir stadfesta.
2. Partane ber eigne sakskostnader for begge instansane.

- (17) Dommer **Lund:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (18) Dommer **Tjomsland:** Likeså.
- (19) Dommer **Matningsdal:** Likeså.
- (20) Dommer **Skoghøy:** Likeså.
- (21) Dommer **Stabel:** Likeså.
- (22) Justitiarius **Schei:** Likeså.

(23) Etter røytinga sa Høgsterett slik

D O M :

1. Hallingdal tingretts dom, domsslutninga punkt 1, blir stadfesta.
2. Partane ber eigne sakskostnader for begge instansane.

Rett utskrift: