



NORGES HØYESTERETT

Den 3. desember 2007 avsa Høyesterett dom i

HR-2007-02021-A, (sak nr. 2007/1084), sivil sak, anke,

Lars Andersen
Morten Christiansen
Ruth Setzermann
Jan Setzermann
Turid Marianne Killie
Trond Høvset
Sissel Høvset
Dag Ståle Karlsen
Kari Mette Mørdre
Simen Mørdre
Keith Conrad Brown
Marianne Brown
Martin Olav Vadset
Ingrid Lofthus
Njell Lofthus
Harald Løberg
Grete Sondresen
Tore Marthinsen
Unn D. Dengerud

(advokat Finn Leonthin)

mot

Tore Bjørn Gloppe
Kjell Egil Gloppe
Svein Helge Gloppe

(advokat Toril Grimsvang Kjøllesdal – til prøve)

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

- (1) Dommer **Tønder:** Saken gjelder spørsmål om festeavgiften ved forlengelse av festekontrakten for en rekke punktfester i Risør kommune skal fastsettes med grunnlag i tomteverdi eller i samsvar med endring i konsumprisindeksen.

- (2) Brødrene Kjell Egil, Svein Helge og Tore Bjørn Gloppe (heretter bortfesterne) eier eiendommen gnr. 1 bnr. 9 i Risør kommune. På eiendommen er et hyttefelt med ca. 20 enheter – Båtsvikdalen Hyttefelt. Hyttefeltet ble etablert i henhold til godkjent disposisjonsplan av bortfesternes far, Rolf Gloppe, i 1969. Planen med tilhørende kart har nærmere bestemmelser om enhetenes beliggenhet, adkomst, felles brygge- og parkeringsplass m.m.
- (3) I årene 1969 til 1972 ble det inngått punktfestekontrakter for de fleste enhetene i planen. Årlig festeavgift ble for hver tomt satt til 500 kroner. Det ble benyttet standard kontraktformular utarbeidet av Norges Bondelag. De kontrakter som denne saken gjelder, ble inngått i 1969 og 1970 og hadde utløpstid henholdsvis 31. desember 1999 og 31. desember 2000. Etter kontraktens punkt 1 kan festeren kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge hytten er i god stand.
- (4) Bestemmelser om festeavgiften er inntatt i kontraktens punkt 2. Annet til fjerde ledd har følgende ordlyd:

”Festeavgiften indeksreguleres hvert femte år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for august måned.

Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1 kan hver av partene kreve full revisjon av festeavgiften etter prisnivået i distriktet.

I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer regulering av festeavgift etter bestemmelser gitt av Prisdirektoratet av 24. nov. 1965. Se Pristidende nr. 2 1966.”

- (5) I enkelte av festekontraktene er tredje ledd om forlengelse noe annerledes formulert. Her heter det:
- ”Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1, tredje punktum kan eieren kreve full revisjon av festeavgiften opp til prisnivået ved hver forlengelse.”**
- (6) Det er enighet mellom partene om at ulikheten i formuleringene ikke innebærer noen realitetsforskjell, med unntak for hvem som kan kreve revisjon.
- (7) Fram til 1999/2000 ble festeavgiften indeksregulert hvert femte år i henhold til annet ledd i punkt 2. Før de enkelte kontrakter utløp henholdsvis 31. desember 1999 og 31. desember 2000, ble de forlenget etter brev fra festerne i samsvar med kontraktens punkt 1. Bortfesterne sendte på sin side brev til festerne med krav om fastsetting av ny avgift i forbindelse med forlengelsen i henhold til tredje ledd i punkt 2. Den nye avgiften var – av bortfesterne – fastsatt på grunnlag av tomteprisnivået i distriktet. For de fleste festerne ble avgiften satt til 8000 kroner.
- (8) Festerne godtok ikke bortfesternes forhøyelse av festeavgiften, men fortsatte å betale en festeavgift som var indeksregulert i samsvar med konsumprisindeksen.
- (9) Saken ble brakt inn for Aust-Agder tingrett, som 14. juni 2006 avsa skjønn der bortfesterne fikk medhold i at festeavgiftene skulle fastsettes med grunnlag i tomtepris. Det ble benyttet en avkastningsrente på 6 %. Bortfesterne ble også tilkjent saksomkostninger. Tingretten la til grunn, i samsvar med begge parter anførslene, at festeavgiften skulle fastsettes med grunnlag i tomtefesteloven av 1996, som trådte i kraft

1. januar 2002. Den fant det ”tvillaust” at festekontrakten måtte forstås slik at festeavgiften skulle fastsettes etter tomteprisen i området, jf. lovens § 15 annet ledd nr. 2.

- (10) Festerne begjærte overskjønn ved Agder lagmannsrett. For lagmannsretten anførte bortfesterne at tomtefesteloven av 1996 ikke kom til anvendelse, siden kravet om revisjon ble framsatt før lovens ikrafttreden. Lagmannsretten var enig i dette. I overskjønnet, som ble avhjemlet 14. mai 2007, kom den til at avgiften ved forlengelsen skulle fastsettes etter tomteprisen med en avkastningsrente på 3 %. Lagmannsretten tilføyde at dersom tomtefesteloven hadde fått anvendelse, ville den ha kommet til at det var ”tvillaust” avtalt at tomtepris skulle legges til grunn ved revisjonen.
- (11) Festerne har anket til Høyesterett. Anken er angitt å gjelde rettsanvendelsen og bevisbedømmelsen. Bortfesterne motanket over fastsettelsen av rentefoten.
- (12) Ved Høyesteretts kjæremålsutvalgs kjennelse av 24. august 2007 ble anken henvist for så vidt gjaldt spørsmålet om anvendelse av tomtefesteloven § 15 og tolkingen av reguleringsbestemmelsen i avtalen. Motanken ble nektet fremmet.
- (13) Saken har for Høyesterett vært behandlet i sammenheng med HR-2007-02022-A, (sak nr. 2006/1958) Morten Bøvre mot Kine Alm mfl.
- (14) De ankende parter, *Lars Andersen mfl.*, har i det vesentlige gjort gjeldende:
- (15) Lagmannsretten skulle ha bygget sin avgjørelse på § 15 i tomtefesteloven av 1996 slik den lød ved avhjemling av overskjønnet. Dette følger av tomtefesteloven § 2 og Rt. 2005 side 1202 avsnitt 25.
- (16) Det bestrides ikke at fastsettelsen av festeavgiften ved forlengelse i følge festekontrakten skal skje etter en annen metode enn ved indeksregulering i samsvar med endring i konsumprisindeksen. Derimot bestrides at dette skal baseres på tomtepris.
- (17) Ved anvendelsen av § 15 annet ledd nr. 2 må de tolkingsprinsipper som følger av Rt. 2005 side 1202 og Rt. 2006 side 1547, legges til grunn. Dette innebærer at det er pålagt bortfesterne en meget streng bevisbyrde for at avtalen skal anses å inneholde en regel om at revisjonen skal skje ut fra tomtepris.
- (18) Spørsmålet er hva som menes med ”prisnivået i distriktet”. Det er mest nærliggende å forstå uttrykket slik at det sikter til nivået på festeavgifter i distriktet. Dette er noe annet enn tomteverdien. I følge den undersøkelsen om festeavgiftsnivået som ble foretatt av Justisdepartementet, jf. vedlegg 1 til Ot.prp. nr. 41 (2003 - 2004), vil nivået for festeavgift etter Norges Bondelags standardkontrakt ligge rundt 3000 kroner per år. Dette tilsvarer det nivået avgiften ligger på i dag etter vanlig indeksregulering.
- (19) Det at avgiften for alle festene opprinnelig ble satt til 500 kroner, viser at tomteprisen ikke var noen avgjørende faktor for partene. Det er da lite trolig at det er tomteprisen kontrakten viser til. Man har i det hele tatt ingen holdepunkter for hvordan denne avgiften ble fastsatt.

- (20) At avgiften skal fastsettes etter tomtepris, kan under ingen omstendigheter utledes som en klar og utvilsom tolking av kontrakten. Man må da falle tilbake på lovens hovedregel, som er regulering etter konsumprisindeksen.

- (21) Lars Andersen mfl. har lagt ned slik påstand:

”Prinsipalt: Overskjønnet oppheves og saken hjemvises til ny behandling.

Subsidiært: Regulering av festeavgiftene ved forlengelse/fornyelse av festekontraktene for de ankende parter, baseres på endringen i pengeverdien (konsumprisindeksen) for terminer som skal reguleres.

I begge tilfeller: De ankende parter tilkjennes saksomkostninger for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett med tillegg av forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.”

- (22) Ankemotpartene, *Tore Bjørn Gloppe, Kjell Egil Gloppe og Svein Helge Gloppe*, har i det vesentlige gjort gjeldende:
- (23) Lagmannsrettens overskjønn er korrekt og må stadfestes.
- (24) Lagmannsretten har tatt et riktig utgangspunkt når den er kommet til at tomtefesteloven av 1996 ikke får anvendelse. Da festekontraktene ble inngått i 1969 og 1970, gjaldt det ingen lov om tomtefeste, og partene hadde full avtalefrihet med hensyn til regulering av festeavgift og hva som skulle skje ved forlengelse. Bestemmelsen om regulering av festeavgiften i tomtefesteloven av 1975 fikk ikke anvendelse. Derimot gjaldt prisforskriften om forhøyelse av festeavgifter da ny festeavgift ble fastsatt i forbindelse med forlengelsen av festet i 1999/2000. Prisforskriften begrenset innkrevingen til en avgift oppjustert etter endring i konsumprisindeksen. Den var derimot ikke til hinder for at avgiften ble oppregulert i henhold til avtalen, selv om slik oppregulering gikk ut over det som fulgte av konsumprisindeksen, så lenge det overskytende ikke ble innkrevd, jf. foredrag til kronprinsregentens resolusjon 21. desember 1990. Det var dette som skjedde da bortfesterne oppjusterte festeavgiften i 1999 og 2000. Da prisforskriften ble opphevet i forbindelse med ikrafttreden av tomtefesteloven av 1996 den 1. januar 2002, var forskriften ikke lenger til hinder for full innkreving. En annen sak er at beløpsgrensen i § 15 annet ledd nr. 2 gjelder som øvre ”tak” for hva som kan innkreves etter lovens ikrafttreden.
- (25) Det er derfor tilstrekkelig at en adgang til revisjon med grunnlag i tomtepris følger av en vanlig tolking av kontrakten. Kravet om at dette må være ”tvillaust avtalt” får ikke anvendelse. Lagmannsretten har ut fra en slik avtaletolkning med rette konkludert med at kontrakten gir adgang til revisjon med grunnlag i tomtepris. Det er blant annet vist til at det av Bondelagets veiledning til standardkontrakten klart framgår at det er tomteprisen man har tatt sikte på med formuleringen. Tomtepris har da også vært det tradisjonelle utgangspunktet ved fastsetting av festeavgifter, jf. blant annet Olav Lid: Tomtefeste (1961) side 121 og 124.
- (26) Subsidiært, for det tilfelle at tomtefesteloven § 15 annet ledd nr 2 kommer til anvendelse, anføres at en slik fortolkning må anses ”tvillaus”. Forholdene er her vesentlig annerledes enn i Rt. 2006 side 1547, idet tolkingen har direkte støtte i skriftlige partsdisposisjoner. Det vises til at det som en motsetningsslutning til den reguleringen som skal skje innenfor

kontraktstiden, som uttrykkelig skal skje i henhold til konsumprisindeksen, må følge at revisjonen ved forlengelse skal skje etter andre prinsipper. Når det så heter at det skal skje en ”full” revisjon ”opp til prisnivået”, er den eneste naturlige forståelse at dette gjelder prisnivået på tomter i distriktet.

(27) Kjell Egil Gloppe, Svein Helge Gloppe og Tore Bjørn Gloppe har nedlagt slik påstand:

- ”1. Agder lagmannsretts overskjønn stadfestes.
2. Ankemotpartene tilkjennes saksomkostninger for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall og til betaling skjer.”

(28) *Jeg er kommet til at overskjønnet må bli å stadfeste.*

(29) Saken gjelder en anke over et overskjønn. De problemstillinger saken reiser, knytter seg til spørsmålet om hvilken norm som skal benyttes ved verdsettelsen, derunder spørsmålet om fortolkning av festeavtalen. Disse spørsmål, som gjelder noe annet enn selve verdsettelsen, må anses som en del av rettsanvendelsen, og Høyesterett har full kompetanse, jf. Rt. 2006 side 1547 avsnitt 46 og 47.

(30) Spørsmålet saken reiser, er om bortfesterne ved forlengelsen av festekontraktene er berettiget til å oppjustere festeavgiftene på grunnlag av tomteverdi, eller om dette må skje på grunnlag av endringen i konsumprisindeksen. Når en festeavgift for hytter skal fastsettes på grunnlag av tomtepris, vil man måtte ta utgangspunkt i det rådende prisnivået for hyttetomter i distriktet. Festeavgiften framkommer ved at det beregnes en rimelig årlig avkastning av tomteverdien. Denne settes gjerne til en viss prosent av tomtens verdi. I områder med stor etterspørsel etter fritidstomter, slik som i Risør-distriktet, kan prisnivået på tomter ha økt betydelig mer enn konsumprisindeksen. Om fastsetting/regulering av festeavgiften skal skje på grunnlag av tomteverdi eller etter endring i konsumprisindeksen, vil derfor kunne ha vesentlig betydning for avgiftens størrelse.

(31) Etter tomtfesteloven § 15 første ledd, jf. syvende ledd, kan hver av partene ved feste av tomt til bolig- eller fritidshus kreve at festeavgiften blir regulert i samsvar med endring i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. For kontrakter som inngås etter 1. januar 2002, er regulering i samsvar med endring i konsumprisindeksen den eneste form for regulering som loven tillater. For festeavtaler som er eldre enn 1. januar 2002, åpner imidlertid § 15 annet ledd nr. 2 for å opprettholde adgang til regulering på annet grunnlag enn endring i konsumprisindeksen der dette er ”tvillaust” avtalt. Bestemmelsen lyder:

”Er ei avtale om feste av tomt til bustadhus eller fritidshus gjort før 1. januar 2002, gjeld desse reglane for den første reguleringa som skjer fra 1. januar 2002 eller seinare:

1. ...
2. 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 tomta er mindre enn eitt dekar.”

- (32) Bestemmelsen innebærer at selv om det ut fra en ordinær avtaletolking av teksten i festekontrakten kan utledes en adgang til å regulere avgiften på annet grunnlag enn endring i konsumprisindeksen, for eksempel på grunnlag av tomteverdien i distriktet, så skal likevel regulering skje etter endring i konsumprisindeksen, dersom tolkingen ikke "tvillaust" følger av avtalen. Og selv om man kommer til at annet reguleringsgrunnlag er "tvillaust" avtalt, setter bestemmelsen visse beløpsmessige begrensninger for hva som kan kreves.
- (33) Ankemotpartene har prinsipalt anført at tomtefesteloven § 15 annet ledd nr. 2 ikke kommer til anvendelse i dette tilfelle, slik at det skjerpede beviskravet som ligger i kravet til "tvillaust" avtale, ikke gjelder. Jeg vil først drøfte dette spørsmålet.
- (34) Lagmannsretten tok ved tolkingen av festekontrakten utgangspunkt i rettstilstanden da forlengelsen fant sted – det vil si i 1999 og 2000. På dette tidspunktet var tomtefesteloven av 1996 ennå ikke trådt i kraft. Hva som fulgte av kontraktens bestemmelse om revisjon av festeavgiften ved forlengelse, måtte derfor, i følge lagmannsretten, avgjøres ved en ordinær fortolkning av avtalen uten den begrensning som ligger i kravet om "tvillaust" avtale.
- (35) Etter mitt syn må man imidlertid her ta i betraktning at fastsetting av festeavgift både ved forlengelse av festekontrakt og ved ordinær regulering var undergitt prisregulering, jf. forskrift om forhøyelse av festeavgifter, gitt ved kronprinsregentens resolusjon 21. desember 1990, og denne var i 1999/2000 knyttet til endring i konsumprisindeksen. Om denne prisreguleringen heter det i kronprinsregentens resolusjon:

"Etter at prisforskriftene av 25. oktober 1974 for salg og bortfeste av fast eiendom ble opphevd 27. mai 1983, foretok flere bortfestere til dels meget betydelige forhøyelser av festeavgiftene. På denne bakgrunn ble det 16. desember 1983 innført særlige prisforskrifter for festeavgifter. Forskriftene ble gjort gjeldende for hele landet, i motsetning til de opphevede forskriftene som bare omfattet vel 100 kommuner. Reguleringsordningen gikk i hovedtrekk ut på å "fryse" festeavgiftene pr. 26. mai 1983, men slik at det kunne innkreves høyere avgift i samsvar med en multiplikatorrekke utarbeidet på grunnlag av konsumprisindeksen. Prisforskriftene er senere blitt fornyet med omtrent samme innhold. "

- (36) Paragraf 2 første ledd i prisforskriften lød:

"Det må ikke innkreves høyere festeavgift for den enkelte betalingstermin enn den festeavgiften som gjaldt pr. 26. mai 1983, oppjustert med multiplikator fastsatt i forskrift gitt av Prisdirektoratet. Slike forskrifter skal fastsettes for hvert kalenderår med utgangspunkt i konsumprisindeksen."

- (37) Som det følger av ordlyden, begrenset prisforskriften bare *innkrevningen* av festeavgiften til en avgift oppjustert i samsvar med konsumprisindeksen. Prisforskriften var således ikke til hinder for at festeavgiften ble forhøyet på annet grunnlag enn konsumprisindeksen der dette fulgte av kontrakten, så lenge *innkrevningen* var begrenset til en festeavgift oppjustert i samsvar med konsumprisindeksen. At dette var tilfellet, følger også av merknadene til prisforskriften § 2, som er inntatt i foredraget til kronprinsregentens resolusjon:

"Det er således etter forskriftene f.eks. ikke noe i veien for at festeavgiften for en 10-årsperiode fastsettes på grunnlag av tomteverdien på reguleringstidspunktet. Men for de enkelte årlige betalingsterminer må det bare kreves inn eventuelt lavere avgiftsbeløp

som følger av § 2 første ledd med tilhørende årlige forskrifter om multiplikatorer. Etter denne formen for prisregulering er det således ikke noe i veien for at det i reguleringsperioden innkreves stigende årlig festeavgift etter hvert som multiplikatorene måtte bli forhøyet.”

- (38) Ankemotpartene har anført at dette må få betydning for hvilken festeavgift som kan innkreves etter at prisforskriften ble opphevet. Dette skjedde ved den nye tomtfestelovens ikrafttreden den 1. januar 2002. Konsekvensen av opphevelsen må, i følge ankemotpartene, bli at en festeavgift, som før tomtfestelovens ikrafttreden er blitt oppjustert i samsvar med tomteprisen på grunnlag av en ordinær fortolkning av festekontrakten, må kunne innkreves med sitt fulle beløp, selv om dette ikke kan sies ”tvillaust” å følge av kontrakten.
- (39) Jeg kan ikke følge ankemotpartenes argumentasjon på dette punkt. Det framgår av forarbeidene til tomtfesteloven av 1996 at regelen om at regulering skal skje etter endring i konsumprisindeksen, er ansett som en form for videreføring av prisreguleringen for festeavgifter. Det heter om dette i kommentaren til § 15 første ledd i Ot.prp. nr. 28 (1995-96), side 56:
- ”Dersom det etter avtala ikkje er grunnlag for at festeavgifta skal stå uendra, kan kvar av partane krevje regulering av festeavgifta i samsvar med endringa i pengeverdien i tida sidan festet vart skipa. Med endring i pengeverdien er det meint inflasjons- og deflasjonsjustering. Den reguleringsordninga det her er lagt opp til, er på mange måtar ein videreføring av det som gjeld etter prisforskriftene, jf kronprinsregentens resolusjon 21 desember 1990 fastsett i medhold av lov 26 juni 1953 om kontroll og regulering av priser, utbytte og konkurranseforhold § 24, jf § 52 siste ledd og forskrifter fastsatt av Konkurransetilsynet, seinast 4 desember 1995.”**
- (40) Den adgangen som § 15 annet ledd nr. 2 gir til å benytte annet reguleringskriterium for eldre festekontrakter enn endring i konsumprisindeksen, innebærer en viss oppmykning av reguleringsadgangen sammenlignet med det som fulgte av den tidligere prisreguleringen. Det er naturlig å se dette i sammenheng med lovens videreføring av den tidligere prisreguleringen. En konsekvens av en slik betraktning må etter mitt syn være at betingelsene for å benytte et annet reguleringskriterium enn endring i konsumprisindeksen også må være til stede for at en festeavgift som før lovens ikrafttreden er blitt fastsatt på annet grunnlag, skal kunne gjøres gjeldende etter lovens ikrafttreden. Dette kan ikke bare gjelde de beløpsmessige begrensninger som er inntatt i § 15 annet ledd nr. 2, slik ankemotpartene hevder. Det må også gjelde selve grunnvilkåret for å kunne fravike hovedregelen om endring i konsumprisindeksen som reguleringskriterium, nemlig at en annen reguleringsnorm ”tvillaust” må følge av avtalen.
- (41) Jeg er derfor kommet til at tomtfesteloven § 15 annet ledd nr. 2 kommer til anvendelse i dette tilfelle, og at lagmannsrettens prinsipale avgjørelsesgrunnlag, basert på en fortolkning av festekontrakten uten den begrensning som følger av lovens krav om ”tvillaust” avtale, bygger på feil rettsanvendelse.
- (42) Lagmannsretten har imidlertid kommet til at reguleringen av festeavgiften basert på tomteprisen også må anses ”tvillaust” å følge av festekontraktene. Jeg skal i det følgende se nærmere på om denne konklusjonen er holdbar.
- (43) Spørsmålet om hva loven mener med uttrykket ”tvillaust” avtalt, har to ganger vært til behandling i Høyesterett. I Rt. 2005 side 1202 slo Høyesterett fast at kravet om ”tvillaust”

avtale ikke bare gjaldt om noe annet er avtalt enn regulering i samsvar med endring i konsumprisindeksen, men også hva som er avtalt. Dommen kan imidlertid ikke forstås slik at det kreves at resultatet av den angitte metode for regulering skal kunne leses direkte ut fra avtalen. Det må være tilstrekkelig at avtalen angir de momenter reguleringen skal skje på grunnlag av, slik at resultatet framkommer etter en vurdering på basis av de angitte momenter.

- (44) I Rt. 2006 side 1547 er det nærmere redegjort for hvilke krav til bevis som må stilles for at en avtale "tvillaust" kan sies å inneholde en annen reguleringsform enn endring i konsumprisindeksen. Det heter her at de beviskrav som loven stiller til en avvikende avtale, er strenge, og det må ikke finnes "rimelig tvil om at partene har valgt en annen løsning, eller om hva denne går ut på". Dommen angir også hvilke bevis som kan anvendes for klargjøring av avtalens innhold, idet disse må ha "en noenlunde klar forankring i avtalerettslige disposisjoner fra partene."
- (45) Jeg finner det ikke tvilsomt at de festekontrakter denne saken gjelder, må forstås slik at fastsettingen av festeavgiften ved forlengelse av festet skal skje etter andre kriterier enn endringen i konsumprisindeksen. Dette følger motsetningsvis når avtalens formulering på dette punkt sammenholdes med punktet i avtalen som gjelder de femårige reguleringer som skal skje innenfor avtaleperioden. Som det framgår av det jeg innledningsvis har gjengitt av avtaleteksten, er det for disse reguleringene uttrykkelig bestemt at de skal skje i samsvar med endringen i konsumprisindeksen. Den avvikende formuleringen som er benyttet for fastsetting av avgiften ved forlengelse av festet, gjør det etter min mening "tvillaust" at denne skal skje på annet grunnlag.
- (46) Spørsmålet er om det også "tvillaust" følger av avtalen hvilke kriterier fastsettingen skal skje på grunnlag av – om fastsettingen skal skje på grunnlag av tomteverdien. Etter ordlyden i avtalen skal det kunne kreves "full revisjon av festeavgiften etter prisnivået i distriktet" (alternativt "full revisjon av festeavgiften opp til prisnivået ved hver forlengelse").
- (47) De ankende parter har anført at det her siktes til den gjennomsnittlige festeavgiften i distriktet for de festeavtalene som bygger på standardkontrakten til Norges Bondelag. Jeg har vanskelig for å se at dette kan være en naturlig forståelse av avtalen. Det gjennomsnittlige nivå på festeavgiften vil for øvrig langt på veg avhenge av den regulering som skjer innenfor festetiden, nemlig indeksregulering på grunnlag av endring i konsumprisindeksen. Hvis en slik gjennomsnittsavgift skulle være retningsgivende, ville det neppe bli noen vesentlig forskjell mellom de to reguleringsformer som avtalene opererer med for henholdsvis hver femårsperiode og forlengelse av festet.
- (48) Når det i kontrakten med hensyn til revisjonen av festeavgiften er henvist til "prisnivået", så er det etter min mening naturlig å oppfatte dette slik at det er den vanlige framgangsmåten ved fastsetting og regulering av festeavgiften det siktes til, det vil si prisnivået for tomter i distriktet, eventuelt en festeavgift basert på en slik tomteverdi. Jeg viser til at på side 14 i Rådsegn 9 Om tomtefeste, som ble avgitt i 1971 av Sivillovbokutvalet, jf. også Ot.prp. nr. 2 (1974-75) om lov om tomtefeste, side 8, er renteavkastning av eiendommens tomteverdi angitt som den vanlige framgangsmåten for fastsetting av festeavgift. Det var også denne framgangsmåten som fulgte av dagjeldende prisforskrifter for salg og bortfeste av fast eiendom, og som det er henvist til i siste ledd i festekontraktens punkt 2. Jeg nevner også at det i Bondelagets veiledende kommentar til

standarden rimelig klart framgår at det med ”full revisjon” av festeavgiften til ”prisnivået” er ment en fastsetting basert på salgsverdien av eiendommen med en rimelig avkastning. Det foreligger imidlertid ikke opplysning om at den var tilgjengelig eller på annen måte kjent for partene da avtalen ble inngått.

- (49) De ankende parter har mot denne forståelsen vist til at det ikke foreligger opplysninger om hvordan festeavgiften opprinnelig ble fastsatt. Som allerede nevnt dreier det seg her om punktfester uten fast avgrensning av det enkelte festet. Festeavgiften ble for samtlige fester satt til 500 kroner pr. år, uten at det ble skilt mellom de enkelte tomters beskaffenhet og beliggenhet. Dette kan trekke i retning av at det ikke har vært noen verdsettelse av den enkelte tomt i forbindelse med etableringen av kontrakten. Jeg kan likevel ikke se at dette på avgjørende måte taler imot at fastsettingen av festeavgiften ved forlengelse av festet skal skje ut fra prisnivået for tomter i distriktet.
- (50) I saken i Rt. 2005 side 1202 var reguleringsbestemmelsen formulert slik at regulering kunne skje ”under hensyn til endringer i rentenivået eller i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren”. Høyesterett kom her til at avtalens ordlyd var så pass klar at den ”tvillaust” ga grunnlag for en prisregulering på grunnlag av tomteverdien. I Rt. 2006 side 1547 var det kun sagt at hvis enighet ikke kom i stand mellom partene, ”fastsettes avgiften ved skjønn”. Førstvoterende med tilslutning av to andre dommere fant at det med henvisningen til skjønn ”ikke kan utledes noe om hvordan avgiftsregulering i tilfelle skal skje”, jf. avsnitt 49 og 53. Krav om regulering på grunnlag av tomteverdi hadde da ingen forankring i avtalens ordlyd, noe som var av avgjørende betydning for at ”tvillaust”-kravet ikke ble ansett oppfylt.
- (51) I vår sak er det etter min mening ikke rimelig tvil om at det med ”prisnivået” i festekontrakten er ment prisnivået på tomter i distriktet. Denne forståelsen har også tilstrekkelig forankring i de avtalerettslige disposisjoner til å oppfylle vilkåret i § 15 annet ledd nr. 2.
- (52) Jeg er etter dette kommet til at det ikke er noen feil ved lagmannsrettens rettsanvendelse når denne har funnet at det ”tvillaust” følger av avtalen at festeavgiften ved forlengelse av festet skal fastsettes med grunnlag i tomteprisen i distriktet.
- (53) Anken har ikke ført fram. Etter tvistemålsloven § 180 andre ledd, jf. § 172 og skjønnsprosessloven § 43, er utgangspunktet at de ankende parter skal tilkjennes saksomkostninger. Jeg har imidlertid funnet at saken har reist prinsipielle rettsspørsmål som har betydelig praktisk rekkevidde, og som det har vært viktig å få avklart. Jeg er derfor kommet til at det ikke bør tilkjennes saksomkostninger for noen instans.
- (54) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Overskjønnet stadfestes.
2. Saksomkostninger tilkjennes ikke for noen instans.

- (55) Dommer **Stabel:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (56) Dommer **Flock:** Likeså.
- (57) Dommer **Skoghøy:** Likeså.
- (58) Dommer **Tjomsland:** Likeså.

- (59) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Overskjønnet stadfestes.
2. Saksomkostninger tilkjennes ikke for noen instans.

Riktig utskrift bekreftes: