



NORGES HØYESTERETT

Den 21. februar 2008 avsa Høyesterett dom i

HR-2008-00359-A, (sak nr. 2007/1508), sivil sak, anke,

Sidsel Andersskog
Jens Andersskog
Jon Ofstad Lamvik
Vibeke Wintervoll
Ivar Johan Fjeldseth
Kaia Therese Strandjord
Per Olav Nilsen
Trine Bondø Gram
Carl Erik Gram
Ivar Johannes Koteng
Torstein Skjølberg
Anders Løge
Per Gunnar Auran
Sven August Swensson
Lise Bakke
Eli Frantzen
Cato Frantzen
Torkel Andreassen
Rolf Winther Høyem
Nils Ludvig Solheim Jakobsen
Siv Fjellvang
Stein Villanger
Unni Setsaas
Arne Jakobsen
Jasmin Lisette K. Isdahl
Morten Isdahl

(advokat Ivar Chr. Andersskog – til prøve)

mot

Opplysningsvesenets fond

(advokat Ove Chr. Lyngholt)

Hjelpeintervenient:
Norges Skogeierforbund

(advokat Sveinung O. Flaaten – til prøve)

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

- (1) Dommer **Stabel**: Saken gjelder regulering av festeavgiften for en rekke boligtomter i Trondheim. Festeavtalene ble inngått på 1920-tallet. Spørsmålet er om bortfester ved avtalefestet regulering kan kreve festeavgiftene fastsatt på grunnlag av tomteverdi, jf. tomtefesteloven § 15 annet ledd nr. 2.
- (2) I perioden 1923-1929 bortfestet sognepresten i Strinda, med Kirkedepartementets godkjennelse, en rekke parseller til boligbygging fra Berg prestegårds eiendom. Parsellene ligger i området rundt Norges Tekniske Høyskole, og det ble også bortfestet store arealer til høyskolen. Blant boligtomtene er 19 tomter som ble bortfestet til de ankende partenes rettsforjengere. De aller fleste av disse kontraktene er inngått etter 1925. Tomtene varierer mellom 1 dekar og oppimot 2 dekar i størrelse, og de opprinnelige festeavgiftene varierte mellom 193 og 373 kroner året, avhengig av størrelse. For Andersskogs tomt, 1052,23 m², var den opprinnelige avgiften 211 kroner i året. Festetiden for samtlige tomter er 99 år.
- (3) Om regulering av festeavgiften har kontraktvilkårenes nr. 2 annet ledd følgende likelydende bestemmelse:
- ”Efterat 25 år av festetiden er forløpet, kan sognepresten og det offentlige, hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst som approberes av Kirkedepartementet, forlange avholdt skjønn til bestemmelse om hvorvidt og – i tilfelle – til hvilket beløp den årlige festeavgift bør forhøies. Skjønnen avgis med bindende virkning av to uvillige menn opnevnt av vedkommende opnevnellesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også opnevner en opmann. Omkostningen ved skjønnen utredes av sognepresten og festeren med en halvpart hver. På samme måte kan kreves forholdt, når 50 og 75 år av festetiden er forløpet.”**
- (4) Det skjedde ingen ordinær oppregulering etter 25 år av kontraktstiden for noen av festerne. For to av eiendommene ble festeavgiften forhøyet henholdsvis i 1954 og 1957 i forbindelse med eiendomsoverdragelser. På disse tidspunktene gjaldt det ingen prisregulering for tomtefeste og ubebygd grunn. Reguleringene skjedde i henhold til tomtepris. For tomten som ble regulert i 1954 ble avgiften forhøyet fra 196 til 202 kroner. Tomten som ble regulert i 1957 var Andersskogs eiendom, og her økte avgiften fra 211 til 295 kroner per år. Prisene ble i begge tilfelle akseptert av de nye festerne.
- (5) Etter 50 år av kontraktstiden ble festeavgiften for samtlige tomter regulert. Reguleringen skjedde i perioden 1975-1983, og var basert på prisforskriften av 25. oktober 1974. Eksempelvis fikk Andersskogs eiendom ved pristakst 1. mars 1983 en festeavgift på 2 084 kroner per år. Taksten bygget på en pris på 33 kroner per m².
- (6) Den reguleringen tvisten knytter seg til kom etter 75 år regnet fra kontraktsinngåelsen. To tomter fikk sin festeavgift regulert i 2000 da prisforskriften fortsatt gjaldt. Avgiftsbeløpet ble derfor fastsatt med utgangspunkt i konsumprisindeksen. For de øvrige krevde Opplysningsvesenets fond regulering etter tomteverdi i henhold til tomtefesteloven § 15 annet ledd nr. 2, men maksimert til 9000 kroner per dekar i samsvar med særregelen i samme bestemmelse. Fondet tok ved sine beregninger utgangspunkt i at verdien som råtomt for tiden utgjorde 450 kroner per m². Uten tak varierte de nye festeavgiftene

mellom 30 000 og 64 000 kroner per år. For Anderssskogs eiendom utgjorde prisen uten tak 34 322 kroner.

- (7) Festerne protesterte, men partene kom ikke til enighet. Opplysningsvesenets fond tok ut stevning 20. april 2006 med krav om at oppreguleringen skulle skje etter tomteverdi.
- (8) Trondheim tingrett avsa 9. februar 2007 dom der festerne ble gitt medhold. Dommen hadde slik domsslutning:

”1. Opplysningsvesenets fond har kun rett til å regulere festeavgiften for de saksøkte – Sidsel Andersskog og Jens Suul Andersskog, Strindvn 27, Jon Ofstad Lamvik, Strindvn 10, Vibeke Wintervoll og Ivar Johan Fjeldseth, Jonsvannsvn 32, Kaia Therese Strandjord og Per Olav Nilsen, Strindvn 23, Trine Bondø og Carl Erik Gram, Strindvn 22, Ivar Johannes Koteng, Strindvn 21, Torstein Schølberg, Strindvn 25, Anita Lossius Wiig og Erik Hamre Hestmann, Strindvn 24, Per Gunnar Auran, Strindvn 26, Sven August Swensson, Overlege Kindtsgt 1, Lise Bakke, Jonsvannsvn 30, Eli Frantzen og Cato Ivar Frantzen, Jonsvannsvn 26, Torkel Andreassen, Esseldropsgt 1, Rolf Winter Høyem, Overlege Kindtsgt 8, Nils Ludvig Solheim Jakobsen, Overlege Kindtsgt 6, Siv Fjellvang og Stein Villanger, Strindvn 20, Unni Setsaas, Tiedemannsgt 30, Arne Jakobsen, Overlege Kindtsgt 4, Jasmin Isdal og Morten Isdal, Jonsvannsv 34 – i henhold til endringen i pengeverdi, jf tomtefesteloven § 15 første ledd første punktum.

2. Opplysningsvesenets fond dømmes til innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse å betale saksomkostninger til de saksøkte – Sidsel Andersskog, Jens Suul Andersskog, Jon Ofstad Lamvik, Vibeke Wintervoll, Ivar Johan Fjeldseth, Kaia Therese Strandjord, Per Olav Nilsen, Trine Bondø, Carl Erik Gram, Ivar Johannes Koteng, Torstein Schølberg, Anita Lossius Wiig, Erik Hamre Hestmann, Per Gunnar Auran, Sven August Swensson, Lise Bakke, Eli Frantzen, Cato Ivar Frantzen, Torkel Andreassen, Rolf Winter Høyem, Nils Ludvig Solheim Jakobsen, Siv Fjellvang, Stein Villanger, Unni Setsaas, Arne Jakobsen, Jasmin Isdal og Morten Isdal – med i alt kr 51.875 – femtientusenåttehundreogsyttifemkroner – med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.”

- (9) Opplysningsvesenets fond anket til lagmannsretten som – under dissens – kom til motsatt resultat av tingretten. Frostating lagmannsrett dom er avsagt 21. august 2007 og hadde slik domsslutning:

”1. Opplysningsvesenets fond har rett til å kreve regulering av festeavgiften under hensyn til endringer i rentenivået og i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren.

2. I saksomkostninger for tingretten og lagmannsretten betaler Sidsel Andersskog og Jens Suul Andersskog, Jon Ofstad Lamvik, Vibeke Wintervoll og Ivar Johan Fjeldseth, Kaia Therese Strandjord og Per Olav Nilsen, Trine Bondø Gram og Carl Erik Gram, Ivar Johannes Koteng, Torstein Schjølberg, Anders Løge, Per Gunnar Auran, Sven August Swensson, Lise Bakke, Eli Frantzen og Cato Ivar Frantzen, Torkel Andreassen, Rolf Winter Høyem, Nils Ludvig Solheim Jakobsen, Siv Fjellvang og Stein Villanger, Unni Setsaas, Arne Jakobsen, Jasmin Isdahl og Morten Isdahl, til Opplysningsvesenets fond en for alle og alle for en 120.000 – etthundreogtjuetusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.”

- (10) Festerne har anket til Høyesterett. Anken gjelder rettsanvendelsen og bevisbedømmelsen. Norges Skogeierforbund har for Høyesterett erklært hjelpeintervensjon til fordel for Opplysningsvesenets fond. Saken står for øvrig i samme stilling for Høyesterett som for de tidligere instanser.
- (11) *Sidsel Andersskog mfl.* har i korte trekk gjort gjeldende:
- (12) Det er enighet mellom partene om at festeavtalen gir rett til oppregulering av avgiftene hvert 25. år. Hovedregelen etter tomtefesteloven § 15 første ledd er at reguleringen skal skje i samsvar med endringene i pengeverdien. Lagmannsretten har feilaktig kommet til at unntaksbestemmelsen i annet ledd nr. 2 kommer til anvendelse. Denne bestemmelsen krever imidlertid både at det "tvillaust" er avtalt noe annet enn lovens hovedregel og at det er "tvillaust" hva som i så fall er avtalt, jf. Rt. 2005 side 1202 avsnitt 28 og 29.
- (13) Lagmannsretten har når det gjelder det siste lagt et for lavt beviskrav til grunn, spesielt slik dette kravet er utdypet i Rt. 2006 side 1547. Det er ikke tilstrekkelig – som lagmannsretten gjør – å vise til at det ikke finnes indikasjoner for annet enn at man benyttet markedspris, heller ikke at det ikke var vanlig med indeksregulering på 1920-tallet da kontraktene ble inngått. Det er bortfesteren som har bevisbyrden for at det utvilsomt ble avtalt noe annet enn det som i dag er lovens hovedregel. Dette var også lovgivers intensjon.
- (14) *Sidsel Andersskog mfl.* har nedlagt slik påstand:
- "1. Tingrettens dom stadfestes.**
- 2. De ankende parter tilkjennes saksomkostninger for lagmannsretten og det offentlige tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrentelovens § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer."**
- (15) *Opplysningsvesenets fond* har, med tilslutning fra hjelpeintervenienten – *Norges Skogeierforbund* – i korte trekk gjort gjeldende:
- (16) Selv om beviskravet til hva som er "tvillaust avtalt" er strengt, er det ikke riktig å se helt bort fra bakgrunnsretten på avtaletidspunktet. I Rt. 2005 side 1202 la Høyesterett til grunn at kontrakten måtte tolkes ut fra hva som må antas å ha vært kjente begreper for partene. Det er ikke grunnlag for et så strengt krav som Høyesteretts flertall stilte opp i Rt. 2006 side 1547. Alminnelige tolkings- og utfyllingsprinsipper må benyttes for supplere partenes egne disposisjoner. Tvillaust-kravet må rette seg mot bevisresultatet etter en totalvurdering.
- (17) Spesielt gjelder dette når kontraktene ligger så langt tilbake i tid at det ikke lenger er mulig å vite hva partene konkret mente. Situasjonen på avtaletidspunktet var dessuten helt annerledes enn det som var tilfelle i Rt. 2006 side 1547. Avgiftsregulering etter tomteverdi var enerådende på 1920-tallet. Man var før prisreguleringens tid, og noen konsumprisindeks eller noe som kunne tilsvare dette, fantes ikke. Opplysningsvesenets fond har hele tiden, med støtte av Kirkedepartementet, ment at regulering skulle skje etter tomteverdi. Dette har også støtte i en rekke uttalelser fra Stortinget.

- (18) Denne oppfatningen må ha vært kjent for festerne. De opprinnelige festeavgiftene ble konsekvent fastsatt ut fra en verdivurdering, selv om prisen nok var moderat. Når kontraktene viste til at reguleringen skulle skje ved skjønn, fantes det i realiteten ikke tenkelige alternativer til en form for tomteverdi. At det ikke finnes konkret dokumentasjon for at festerne har delt denne oppfatningen, kan derfor ikke være avgjørende.
- (19) Hjelpesinterventen har i tillegg gjort gjeldende at det strenge beviskravet som er lagt til grunn i Rt. 2006 side 1547, er i strid med lovgivers intensjoner med bestemmelsen i § 15 annet ledd. Det er videre gjort gjeldende at kravet slik det er forstått i denne dommen, i realiteten er et bevisforbud som innebærer at lovbestemmelsen kan være i strid med forbudet mot tilbakevirkning i Grunnloven § 97.
- (20) Opplysningsvesenets fond har nedlagt slik påstand:
- ”Frostatings lagmannsretts dom stadfestes og Opplysningsvesenets fond tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett.”**
- (21) Norges Skogeierforbund har nedlagt slik påstand:
- ”1. Lagmannsrettens dom stadfestes.**
- 2. Norges Skogeierforbund tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett med tillegg av lovens til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente regnet fra forfall og frem til betaling skjer.”**
- (22) *Jeg er kommet til at anken fører frem.*
- (23) Saken reiser spørsmål om bortfesteren ved regulering i henhold til kontrakten er berettiget til å oppregulere festeavgiften etter endringer i tomteverdi, eller om reguleringen må skje på grunnlag av endringer i konsumprisindeksen i samsvar med hovedregelen i tomtefesteloven § 15 første ledd. Svaret avhenger av om det ”tvillaust” er avtalt regulering på annet grunnlag, jf. unntaksbestemmelsen i § 15 annet ledd, som gjelder festeavtaler inngått før 1. januar 2002. Bestemmelsens nr. 2, som er den aktuelle her, lyder slik:
- ”Bortfestaren kan krevje avgifta regulert i samsvar med det som tvillaust er avtalt. Men er avtala inngått 26. mai 1983 eller før, kan bortfestaren likevel ikkje krevje avgifta regulert meir enn til eit høgstebeløp om året for kvar dekar tomt eller til det beløpet som regulering i samsvar med pengeverdien ville gje. Høgstebeløpet etter andre punktum er kr 9.000 justert ved kvart årsskifte etter 1. januar 2002 i samsvar med endringa i pengeverdien. Dette høgstebeløpet gjeld òg der tomta er mindre enn eitt dekar.”**
- (24) Våre kontrakter er inngått i årene 1923-1929. Det følger derfor av annet punktum, sammenholdt med tredje og fjerde punktum, at avgiften ikke vil kunne reguleres til et høyere beløp enn 9 000 kroner per dekar, med justering etter pengeverdien slik bestemmelsen angir. Ut fra de takster og arealangivelser jeg har angitt for tomtene, vil festeavgiftene for de ankende parter, regulert etter denne bestemmelsen, variere mellom verdijustert 9 000 og 18 000 kroner i året.
- (25) Bestemmelsen i annet ledd nr. 2 gjelder bare for den første reguleringen som skjer etter 1. januar 2002 – deretter skal videre regulering skje etter konsumprisindeksen.

- (26) Høyesterett har i en rekke avgjørelser uttalt seg om hva som nærmere ligger i begrepet ”tvillaust” avtalt, og om hvilke beviskrav som skal gjelde. Avgjørelsene bygger på forarbeidene, som også drøfter bestemmelsens forhold til Grunnloven. Lovforarbeidene har funnet grunnlovsmessigheten av reguleringsbestemmelsene i § 15 utvilsom, noe som også er forutsatt i Høyesteretts tidligere avgjørelser. Når det gjelder innholdet i begrepet ”tvillaust”, er kravene oppsummert slik i dom 3. desember 2007 i sak 2007-02021-A (Risørdommen) avsnitt 43 og 44:

”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.

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.”

- (27) Spørsmålet vår sak reiser, er særlig kravet til bevis for klargjøring av avtalens innhold. Avtalene er inngått på 1920-tallet, og det finnes få bevis med noenlunde klar forankring i avtalerettslige disposisjoner fra partene. Det fantes den gangen ikke klare alternativer for verdsettelsesprinsipper – offentlig konsumprisindeks, som den indeksen som nå nyttes, fikk man først i 1959. At det man avtalte må ha vært noe annet enn regulering i samsvar med konsumprisindeksen, er således åpenbart.
- (28) I Rt. 2006 side 1547 (Hvalerdommen) kom Høyesterett til at det av en ren henvisning til skjønn – med en formulering nokså tilsvarende vår sak – ikke kunne utledes noe om hvordan avgiftsregulering i tilfelle skulle skje. Kontrakten i den saken var imidlertid fra 1965, på et tidspunkt da det forelå klare alternativer – først og fremst tomteverdi eller konsumprisindeks. På 1920-tallet var tomteverdi i praksis enerådende, dersom det i det hele skulle skje en regulering. Regulering etter endringer i pengeverdien var uvanlig, og var stort sett knyttet til kapiteltaksten med utgangspunkt i kornprisene. Denne taksten er ikke aktuell i vår sak. Det var derfor vanskelig å tenke seg skjønnsmessig fastsettelse uten utgangspunkt i en form for faglig takstmessig verdivurdering av grunnen.
- (29) Det må videre tas i betraktning at det på denne tiden ikke gjaldt noen offentlig prisregulering. Høyesterett har, både i Rt. 2005 side 1202 (Falkumdommen) og i Risørdommen som jeg nettopp har sitert fra, lagt en viss vekt på at disse forskriftene bygget på en kombinasjon av salgsverdien og en rimelig avkastning, begreper som måtte antas å være kjente for partene. Jeg viser her særlig til Risørdommen, som gjaldt avtaler inngått i 1969 og 1970, avsnitt 48.
- (30) Jeg vil derfor ikke utelukke at det i en sak som vår må være anledning til å trekke inn supplerende bakgrunnsmateriale som uttrykk for hva som må anses som felles partsforutsetninger. Et vilkår må imidlertid være at disse forutsetningene har fremstått

som så åpenbare for begge parter, at det må ha vært ansett som unødvendig å ta dem uttrykkelig inn i kontrakten. Er de eventuelle felles forutsetningene å finne i bakgrunnsretten, må denne være så klar og entydig at det ikke finnes rimelig rom for alternativer. Dette vil særlig være tilfelle der avtalen ikke kan stå på egne ben uten slike, helt bestemte, supplerende forutsetninger.

- (31) Med dette som utgangspunkt går jeg så over til å se på kontraktsbestemmelsen i vår sak. Ordlyden i kontrakten er knapp og forholdsvis åpen. Sognepresten og det offentlige kan, etter henholdsvis 25, 50 og 75 år av festetiden på 99 år, hvis partene ikke blir enige ”forlange avholdt skjønn til bestemmelse om hvorvidt og – i tilfelle – til hvilket beløp den årlige festeavgift bør forhøies”. Det gis ingen uttrykkelig anvisning på hvilke prinsipper som skal legges til grunn. Spørsmålet er om det er åpenbart at det er regulering etter tomteverdi partene må ha ment med dette.
- (32) Kontraktene, som er likelydende for de festeforholdene som vår sak gjelder, ble utarbeidet av sognepresten i Strinda allerede i september 1919, og godkjent av departementet i skriv 2. oktober samme år. De bygget på det da gjeldende mønster for salg og bortfeste av parseller fra prestegårder, som jeg kommer tilbake til i det følgende. Det fremgår av sogneprestens brev at tomteverdien av prestegårdstilsynet i 1915 ble satt til 2-4 000 kroner per mål, men at med de tomtepriser som nå gjaldt, ville verdien bli å sette til 4 000 kroner. Departementet godtok denne prisen, og en festeavgift svarende til 5 % av denne verdien. Jeg må derfor legge til grunn at avgiften ved første gangs fastsettelse var beregnet på grunnlag av ordinær tomteverdi. Dette må også de opprinnelige festerne ha vært innforstått med. Spørsmålet er imidlertid om dette var en felles forutsetning også for de senere reguleringene.
- (33) Det foreligger omfattende dokumentasjon for at bortfesteren – med Kirkedepartementet som overordnet ansvarlig – på avtaletidspunktet hadde en slik oppfatning. Det er som et eksempel fremlagt et brev fra departementet til sognepresten i Ibestad 12. oktober 1918, der temaet er embedets fremtidige inntekter ved forrenting av det beløp som kunne oppnås ved et eventuelt salg, sammenlignet med fremtidige festeinntekter. Departementet slår fast at embedet – eller dets fremtidige innehavere – ikke nødvendigvis vil bli holdt skadesløse selv om rentene skulle vise seg å svare til – eller endog overstige – de nåværende festeavgiftene,
- ”... ti man vil ikke kunne gjøre regning paa at erholde full betaling for den fremtidige verdistigning. Denne vil man derimot kunne tilgodegjøre for embedet og dettes innehavere, naar parsellene – saaledes som her er tilfelle – er bortfestet paa ikke altfor lang tid eller paa 99 aar med adgang til omregulering av avgiften efter utløpet av visse perioder i festetiden.”**
- (34) Den standardkontrakten som var aktuell rundt 1920, og som var mønster i vår sak, er blant annet gjengitt i Innst. O II - 1923 på side 45. Innstillingen gjaldt Ot. prp. nr. 31 for 1922 om forandringer i lov om salg av det overflødige av embedsgårder av 19de juni 1882 (nr. 1) m.v. Ved denne endringsloven ble det gitt klar hjemmel også for bortfeste av slike tomter, noe som altså lenge hadde vært praksis. Dokumentene understreket at det var viktig for det offentlige å beholde tomtene, slik at man kunne nyte godt av senere verdistigning. Det samme ble gjentatt i et rundskriv fra Kirke- og undervisningsdepartementet fra 1924, som jeg kommer tilbake til.

- (35) Et annet spørsmål er om festerne har hatt en tilsvarende forutsetning om hva prinsippene for de senere oppreguleringer skulle være. Det finnes, som jeg har vært inne på, ingen dokumentasjon om dette. At tomteverdien var lagt til grunn ved første gangs fastsettelse kunne nok gi en pekepinn om at det samme skulle gjelde også ved reguleringene. Det samme gjaldt henvisningen til skjønn. Noe mer enn et utgangspunkt kan dette imidlertid ikke være. Festerne har neppe hatt samme foranledning som departementet til å reflektere over dette avtalepunktet. Reguleringene lå svært langt frem i tid, og det var ikke gitt hvordan verken eiendoms- eller pengeverdien ville utvikle seg.
- (36) Departementets forutsetninger, slik de var gjengitt i korrespondanse med sogneprestene og i rundskriv og stortingsdokumenter, var neppe kjent for festerne. Det disse dokumentene for øvrig også formidler, er at festeavgiftene skal være rimelige og at festeinstituttet, i tillegg til å sørge for andre allmenne, samfunnsmessige hensyn ved ulike former for klausulering, kan bidra til å holde tomteprisene på et rimelig nivå. Festerne skulle ha følelsen av å ha det offentlige ”i ryggen”. Dette kunne gi en viss berettiget forventning om at reguleringen skulle skje på så rimelige vilkår at de, eller deres rettsetterfølgere, uten problemer kunne bli sittende med sine boliger festetiden ut. Det styrkes av at festetiden var på hele 99 år, og at det ikke var adgang for festerne selv til å kreve avgiften nedregulert. En slik adgang kom først inn ved en revisjon av standardkontrakten i 1935.
- (37) Allerede i forbindelse med lovendringen i 1923 fant departementet det imidlertid nødvendig med en revisjon av standardkontrakten på dette punktet. I departementets rundskriv fra 1924, fikk bestemmelsen følgende tilføyelse:
- ”Festerens egne foranstaltninger – f. eks. opdyrking eller andre forbedringer av parsellen – skal ikke regnes med i grunnlaget for forhøielsen, men kun forhold av annen art som f. eks. verdauk på grunn av bedre kommunikasjoner eller andre samfundsforanstaltninger etc.”**
- (38) Det fremgår av Innst. O II - 1923 side 47 at endringen var ment som en ren presisering, da den tidligere ordlyd kunne gi inntrykk av at festeavgiften også kunne forhøyes for å gi bortfesteren en del av den verdi som skapes ved at parsellen blir oppdyrket og forbedret av brukeren. Dette måtte man anta at administrasjonen ikke hadde ment. Jeg minner her om at de aller fleste kontraktene i vår sak er inngått etter 1925, og således på et tidspunkt da de nye standardkontraktene var tatt i bruk. Den nye formuleringen illustrerer at det er forhold knyttet til tomtens egenskaper og verdi som skal danne grunnlag for reguleringen. Ved en sammenlikning av formuleringene kunne dermed festerne i vår sak ha fått en viss forventning om at deres klausul var annerledes.
- (39) Jeg tilføyer at jeg ikke kan se forhold ved den senere kontraktsutvikling som kan ha betydning for tolkingen. At det ikke skjedde noen generell oppregulering etter 25 år, til tross for at kontrakten ga adgang til det, hadde åpenbart sammenheng med prisreguleringen som kom i 1948. De to tilfellene av regulering på 1950-tallet, og da etter eiendomsverdi, kom i forbindelse med overdragelser og kan etter mitt syn ikke ses som uttrykk for at festerne har akseptert regulering etter tomteverdi. At den generelle oppreguleringen etter 50 år skjedde i henhold til prisforskriften, basert på en stipulert tomteverdi, kan heller ikke få noen betydning i denne sammenheng.
- (40) Jeg er derfor kommet til at det i denne saken ikke kan anses ”tvillaust” avtalt at reguleringen skal skje etter tomteverdi.

- (41) Anken har ført frem, og tingrettens dom må stadfestes. De ankende parter har krevet saksomkostninger for lagmannsretten og Høyesterett. Omkostningene for lagmannsretten er oppgitt til å utgjøre salær med 42 500 kroner inkludert mva. Kravet tas til følge. For Høyesterett har de ankende parter hatt fri sakførsel, og omkostningene blir å tilkjenne det offentlige. Kravet utgjør 123 399 kroner innbefattet ankegebyr, hvorav 93 750 kroner er salær inkludert mva. Også dette kravet tas til følge. Omkostningene bør ilegges ankemotparten og hjelpeintervenienten in solidum, jf. tvistemålsloven § 178 annet ledd.
- (42) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Tingrettens dom stadfestes.
 2. I saksomkostninger for lagmannsretten betaler Opplysningsvesenets fond til Sidsel Andersskog, Jens Andersskog, Jon Ofstad Lamvik, Vibeke Wintervoll, Ivar Johan Fjeldseth, Kaia Therese Strandjord, Per Olav Nilsen, Trine Bondø Gram, Carl Erik Gram, Ivar Johannes Koteng, Torstein Skjølberg, Anders Løge, Per Gunnar Auran, Sven August Swensson, Lise Bakke, Eli Frantzen, Cato Frantzen, Torkel Andreassen, Rolf Winther Høyem, Nils Ludvig Solheim Jakobsen, Siv Fjellvang, Stein Villanger, Unni Setsaas, Arne Jakobsen, Jasmin Lisette K. Isdahl og Morten Isdahl i fellesskap 42 500 – førtitotusenfemhundre – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.
 3. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Opplysningsvesenets fond og Norges Skogeierforbund en for begge og begge for en til det offentlige 123 399 – etthundreogtjuetretusentrehundrerognittini – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.
- (43) Dommer **Oftedal Broch:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (44) Dommer **Bruzelius:** Likeså.
- (45) Kst. dommer **Kaasen:** Likeså.
- (46) Dommer **Gjølstad:** Likeså.

(47) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Tingrettens dom stadfestes.
2. I saksomkostninger for lagmannsretten betaler Opplysningsvesenets fond til Sidsel Andersskog, Jens Andersskog, Jon Ofstad Lamvik, Vibeke Wintervoll, Ivar Johan Fjeldseth, Kaia Therese Strandjord, Per Olav Nilsen, Trine Bondø Gram, Carl Erik Gram, Ivar Johannes Koteng, Torstein Skjølberg, Anders Løge, Per Gunnar Auran, Sven August Swensson, Lise Bakke, Eli Frantzen, Cato Frantzen, Torkel Andreassen, Rolf Winther Høyem, Nils Ludvig Solheim Jakobsen, Siv Fjellvang, Stein Villanger, Unni Setsaas, Arne Jakobsen, Jasmin Lisette K. Isdahl og Morten Isdahl i fellesskap 42 500 – førtitotusenfemhundre – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.
3. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Opplysningsvesenets fond og Norges Skogeierforbund en for begge og begge for en til det offentlige 123 399 – etthundreogtjuetretusentrehunderognittini – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.

Riktig utskrift bekreftes: