



# NORGES HØYESTERETT

Den 28. januar 2011 avsa Høyesterett dom i

**HR-2011-00217-A, (sak nr. 2010/1586), sivil sak, anke over dom,**

Stiftelsen Ringve Museum  
Musikkhistoriske Samlinger

(advokat Jan Kaare Tapper – til prøve)

mot

Sameiet Leiv Eriksson Terrasse

(advokat Eivind Bjøralt)

## STEMMEGIVNING :

- (1) Dommer **Bårdsen**: Saken gjelder regulering av festeavgift i en festekontrakt som omfattes av overgangsregelen i tomtfesteloven § 15 andre ledd. Spørsmålet er om det ble foretatt en første gangs regulering av avgiften allerede i 2005. I så fall vil bortfester være avskåret fra å kreve regulering etter festekontraktens tomteverdiklausul nå; senere reguleringer kan kun skje ut fra utviklingen i konsumprisindeksen, jf. § 15 første ledd, jf. sjuende ledd.
- (2) Stiftelsen Ringve Museum Musikkhistoriske Samlinger (Ringve) fester bort en del tomter på Lade i Trondheim. Eiendommen Leiv Erikssons vei 25 festes av Sameiet Leiv Eriksson Terrasse (Sameiet). Arealet er omkring 2,3 mål, hvor det er bygget en blokk med 14 boenheter. De enkelte eierne av disse utgjør Sameiet.

- (3) Festekontrakten ble inngått i desember 1999. Ut fra en tomteverdi på 2 250 000 kroner ble festeavgiften satt til 112 500 kroner årlig. Dette svarer til en rente på 5 prosent. Kontrakten inneholder i punkt 8.1 andre og tredje ledd en reguleringsklausul. Her heter det blant annet:

**”Hver av partene kan kreve den avtalte festeavgift regulert hvert andre år. ...**

**Den avtalte festeavgift kan kreves regulert i samsvar med endringene i tomteverdien og rentenivået. ...”**

- (4) Sameiet tok i brev 4. februar 2005 opp spørsmålet om regulering:

**”I henhold til festekontrakt ... kan festeavgiften kreves regulert hvert 2. år i samsvar med endringer i tomteverdien og rentenivået.**

**Norges Bank, og dermed også bankene generelt, har siden januar 2000 redusert renten fra 5,5 % til 1,75 %, dvs. med 3,75 %. Siden tomteverdien ble satt til kr. 2.250.000, dvs ca kr. 950.000 pr. mål, kan vi ikke se at man har hatt noen økning i tomteverdien av betydning.**

**Vi ber Dem derfor vurdere en reduksjon i festeavgiften.”**

- (5) I svaret fra Ringve 27. april 2005 heter det:

**”Vi har hatt en vurdering av festeavgiften for Sameiet Leiv Erikssons vei 25.**

**I henhold til festekontrakten kan regulering foretas hvert 2. år i samsvar med endringer i tomteverdi og rentenivå.**

**Dere viser til at rentenivået i dag er lavere enn i 2000, og det er det alminnelig enighet om.**

**Videre anfører dere til at man ikke har hatt noen økning i tomteverdien av betydning.**

**Ringve Museum deler ikke dette synet. Det er knapphet på sentrumsnære og attraktive boligtomter i Trondheim. Det gir seg utslag i de priser som oppnås på tomtegrunn som er til salgs. Dette er kommet klart til uttrykk blant annet ved de priser som nylig ble oppnådd ved Skifte Eiendoms salg av deler av Forsvarsbyggs tomtegrunn på Persaunet.**

**Med basis i disse vurderingene ser ikke Ringve at det er noe grunnlag for noen reduksjon i festeavgiften.”**

- (6) Ringves svar ble behandlet i Sameiets styre, som etter det opplyste besluttet å godta avslaget og avvente bebudete endringer av tomtefesteloven.
- (7) Ved brev 24. juni 2008 ble Sameiet varslet om regulering av festeavgiften, og da slik at ny festeavgift fra 1. januar 2009 ville utgjøre 260 000 kroner. Økningen ble utelukkende begrunnet i høyere tomteverdier, under henvisning til innhentede takster. Sameiet aksepterte ikke en økning utover konsumprisindeksen, og gjorde gjeldende at festeavgiften allerede var regulert gjennom partenes kontakt i 2005. Ytterligere regulering på grunnlag av økte tomteverdier var da utelukket, jf. tomtefesteloven § 15 andre ledd, jf. første ledd.

- (8) Ved stevning 9. juli 2009 reiste Ringve sak mot Sameiet for å få fastsatt at adgangen til å foreta regulering i henhold til punkt 8.1 i festekontrakten var i behold. Trondheim tingretts dom 8. desember 2009 har slik domsslutning:
- ”1. **Stiftelsen Ringve Museum Musikkhistoriske Samlinger har ikke utnyttet muligheten i tomtefestelovens § 15 annet ledd til å regulere festeavgiften for gnr. 413, bnr. 15 i Trondheim i samsvar med festekontraktens pkt. 8.1.**
  2. **Sameiet Leiv Eriksson Terrasse ved styrets leder dømmes innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse å betale sakskostnader til Stiftelsen Ringve Museum Musikkhistoriske Samlinger med kr 26 862 – tjuesekstusenåttehundreogsekstio –.”**
- (9) Sameiet anket dommen til Frostating lagmannsrett, som – under dissens – avsa frifinnende dom 1. juli 2010. Lagmannsretten bestemte at partene måtte dekke egne sakskostnader for begge instanser.
- (10) Ringves anke til Høyesterett er ved ankeutvalgets beslutning 3. november 2010 tillatt fremmet. Det er avgitt noen nye skriftlige erklæringer for Høyesterett, men for øvrig står saken i samme stilling som for de tidligere instanser.
- (11) Ankende part – *Stiftelsen Ringve Museum Musikkhistoriske Samlinger* – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (12) Kontakten mellom partene i brev form den første halvdel av 2005 innebar ingen ”regulering” av festeavgiften. Brevet fra Sameiet 4. februar var en løselig anmodning om nedregulering, som ble avslått ved Ringves svar 27. april. Det ble ikke fremsatt noe krav om regulering. Man gikk ikke inn i reelle drøftelser om festeavgiftens størrelse. Kontakten ledet ikke til noen endring av festeavgiften. Adgangen til ”engangsløft” etter tomtefesteloven § 15 andre ledd er en sikkerhetsventil for bortfester. Det må stilles visse minstekrav til prosessen før man kan si at det har funnet sted en regulering, ellers virker reglene som en felle for bortfester. Ringve mottok ikke svar på brevet 27. april 2005. Først i desember 2008, etter en hel del kontakt mellom partene i anledning den forestående reguleringen fra 1. januar 2009, gjorde Sameiet gjeldende at regulering allerede hadde funnet sted i 2005.
- (13) Ankende part har lagt ned slik påstand:
- ”1. **Tingrettens dom stadfestes.**
  2. **Sameiet Leiv Eriksson Terrasse ved styrets leder dømmes til å betale til Stiftelsen Ringve Museum Musikkhistoriske Samlinger sakskostnader for lagmannsrett og Høyesterett med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.”**
- (14) Ankemotparten – *Sameiet Leiv Eriksson Terrasse* – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (15) Det kan foreligge en ”regulering” i lovens forstand selv om festeavgiften ikke endres. Det sentrale er at det foretas en fornyet vurdering av grunnlaget for avgiften. Sameiets henvendelse 4. februar 2005 var et krav, og ikke bare ledd i en meningsutveksling. Det var enighet mellom partene om at lavere rente begrunnet nedregulering. Økte tomteverdier tilsa imidlertid etter Ringves syn at man likevel opprettholdt festeavgiften på det nivået som var avtalt i 1999, noe Sameiet aksepterte. Under henvisning til

festekontraktens reguleringsklausul forhindret bortfesteren en avgiftsreduksjon. Kontraktens reguleringsklausul har da fått virke én gang, i tråd med intensjonene i tomtefesteloven § 15 andre ledd nr. 2. Senere reguleringer må derfor skje innenfor rammen av § 15 første ledd, slik også flertallet i lagmannsretten kom til. Det ville være uheldig om bortfester skal kunne vente på det rette tidspunkt for å gjennomføre ”engangsløftet” i § 15 andre ledd.

(16) Ankemotparten har lagt ned slik påstand:

- ”1. **Anken forkastes.**
2. **Sameiet Leiv Eriksson Terrasse tilkjennes sakskostnader for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett.”**

(17) *Jeg er kommet til at anken fører frem.*

(18) Etter tomtefesteloven § 15 første ledd kan det ved feste til bolig- eller fritidshus bare kreves regulering av festeavgiften i samsvar med utviklingen i konsumprisindeksen, jf. sjuende ledd. Fremtidige verdistigninger på eiendommen – utover konsumprisindeksen – kommer altså festeren til gode, jf. Rt. 2007 side 1706 avsnitt 45. For avtaler gjort før 1. januar 2002 kan imidlertid partene etter § 15 andre ledd nr. 2 kreve at ”den første reguleringa” etter 2002 skjer ”i samsvar med det som tvillaust er avtalt”. Senere reguleringer skal derimot skje etter første ledd også for slike avtaler.

(19) Denne overgangsregelen kom inn i loven i 2004. Det fremgår av forarbeidene at man tok sikte på å forebygge urettferdige og tilfeldige utslag av nye begrensninger i adgangen til regulering, og at man ønsket en mest mulig lik behandling av gamle og nye festeforhold, jf. Ot.prp. nr. 41 (2003–2004) side 22. Det ble fremhevet at regelen ”respekterer for eldre avtaler i noen grad hensynet til det som er avtalt, samtidig som man på sikt får et enhetlig system med regulering etter konsumprisindeksen”.

(20) I vår sak er det enighet om at man har avtalt regulering på basis av rente- og tomteprisutviklingen. Jeg viser til punkt 8.1 i festekontrakten, som jeg har gjengitt tidligere. Spørsmålet er om partene foretok første gangs regulering allerede i 2005, slik at senere reguleringer må begrenses til å følge utviklingen i konsumprisindeksen, jf. § 15 første ledd.

(21) Med ”regulering”, slik dette uttrykket brukes i tomtefesteloven, tenker jeg i første rekke på at gjeldende festeavgift sammenholdes med, og justeres etter, utviklingen for bestemte verdimål. Skjønn etter tomtefesteloven § 43 representerer den mest formaliserte fremgangsmåten. I de fleste tilfeller skjer imidlertid reguleringen ved avtale, i tråd med tomtefestelovens prinsipale ordning i § 15 fjerde ledd.

(22) Det er på det rene at slik avtaleregulering omfattes av overgangsregelen i § 15 andre ledd. Jeg viser til Rt. 2007 side 1706 avsnitt 46, hvor førstvoterende understreker at ”enhver regulering av festeavgiften etter 1. januar 2002 avskjærer adgangen til fremtidig regulering til tomteverdinivå”. Dette gjelder uavhengig av om den nye festeavgiften (fullt ut) fanger opp utviklingen i tomteverdien.

(23) Ved avtaleregulering av festeavgift stilles ingen spesielle form- eller prosedyrekrav. Ofte vil det være naturlig at partene gjør bruk av takster og prisstatistikker. Men partene kan

også se seg tjent med en skjønns- eller sjablonmessig regulering, noe loven naturligvis tillater.

- (24) Jeg finner det på denne bakgrunn klart at *enhver avtalt endring av festeavgiften* må anses som en regulering i tomtefestelovens forstand. Jeg finner det også klart at det *kan* foreligge regulering selv om festeavgiften ikke endres. Men dette vil likevel bare kunne være situasjonen dersom man ut fra avtalerettslige prinsipper kan bygge på at partene – uttrykkelig eller i hvert fall underforstått – har akseptert at videreføring av den opprinnelige festeavgiften representerer en regulering. Jeg viser til § 15 fjerde ledd som forutsetter at partene ”vert ... samde om ny festeavgift”. Man må trekke grensen mot tilfeller der festeavgiften videreføres fordi eventuelle initiativ til en avtaleregulering ikke har ført frem: Også i slike situasjoner blir festeavgiften stående, men da utelukkende i kraft av en tidligere fastsettelse. Noen regulering har ikke funnet sted.
- (25) Bedømmelsen i vår sak blir nødvendigvis konkret. Ser man brevet fra Sameiet 4. februar 2005 i sammenheng med svaret fra Ringve 27. april samme år – jeg har allerede gjengitt hovedinnholdet i begge – er inntrykket først og fremst at man sonderte muligheten for en regulering av festeavgiften. Ringve benyttet i denne forbindelse rett nok tomteverdiklausulen som argument. Men hovedpoenget var at Ringve ikke ønsket en regulering. Korrespondansen bærer altså preg av at man klargjorde posisjonene, og det kan etter mitt syn ikke være tvil om at det var et stykke frem til en omforent løsning omkring en ny fastsettelse av festeavgiften. Det ble gjennom korrespondansen ikke oppnådd en slik grad av avklaring eller avtalerettslig binding at Sameiet ville være avskåret fra å kreve regulering ved skjønn, jf. tomtefesteloven § 15 fjerde ledd, sammenholdt med § 43.
- (26) Jeg er på denne bakgrunn – på samme måte som lagmannsrettens mindretall – blitt stående ved at det ikke fant sted noen regulering av festeavgiften i 2005. Ringve kan derfor kreve at reguleringen fra 1. januar 2009 bygger på det som er bestemt i festekontraktens punkt 8.1, jf. tomtefesteloven § 15 andre ledd nr. 2.
- (27) Anken har ført frem. Etter mitt syn bør Ringve tilkjennes erstatning for sine sakskostnader for alle instanser, jf. hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd. Ansvar for tingretten følger av tingrettens domslutning, som jeg går inn for å stadfeste i sin helhet. For lagmannsretten og Høyesterett bør erstatningen fastsettes i henhold til kostnadsoppgavene, jf. tvisteloven § 20-5 første ledd. Ringve har for lagmannsretten krevd 26 125 kroner, hvorav 20 900 kroner utgjør salær. For Høyesterett er kravet 80 788 kroner, hvorav 41 800 utgjør salær.
- (28) Det er krevd forsinkelsesrente av sakskostnadene fra forfall til betaling skjer. Rett til slik rente, og tvangsgrunnlag for rentekravet, følger av forsinkelsesrenteloven § 2 første ledd, jf. § 3 første ledd og tvangsfullbyrdelsesloven § 4-1 tredje ledd. Det er da unødvendig å ta rentekravet med i domsslutningen.
- (29) Jeg stemmer for denne

## D O M :

1. Tingrettens dom stadfestes.
2. I sakskostnader for lagmannsretten og Høyesterett betaler Sameiet Leiv Eriksson Terrasse til Stiftelsen Ringve Museum Musikkhistoriske Samlinger 106 913 – etthundreogsekstusennihundreogtretten – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

- (30) Dommer **Noer:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (31) Dommer **Webster:** Likeså.
- (32) Dommer **Skoghøy:** Likeså.
- (33) Dommer **Gjølstad:** Likeså.
- (34) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

## D O M :

1. Tingrettens dom stadfestes.
2. I sakskostnader for lagmannsretten og Høyesterett betaler Sameiet Leiv Eriksson Terrasse til Stiftelsen Ringve Museum Musikkhistoriske Samlinger 106 913 – etthundreogsekstusennihundreogtretten – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

Riktig utskrift bekreftes: