



# NORGES HØYESTERETT

Den 26. oktober 2011 avsa Høyesterett dom i

**HR-2011-01998-A, (sak nr. 2011/751), sivil sak, anke over dom,**

Marit Kristin Graven Runde  
Tor Olav Runde

(advokat Sveinung O. Flaaten)

Søndre Skøyen Boligstiftelse v/styrets leder  
(partshjelper)

(advokat Stein E. Hove – til prøve)

mot

Dag Fjeldstad  
Bente Cecilie Fjeldstad  
Hanne Kristine Fjeldstad  
Lars Anton Hauge  
Nina Antoinette Fjeldstad Hauge  
Pål Skappel Price  
Kjersti Skappel Price  
Julie Cathrine Fjeldstad  
Peik Paul Fjeldstad  
Hanne Mari Skappel  
Hilde Skappel

(advokat Ole Løken)

## STEMMEGIVNING :

- (1) Dommer **Indreberg**: Saken gjelder spørsmål om en tomtefester kan motsette seg at festeavgiften blir oppregulert i samsvar med endringen i pengeverdien, slik tomtefesteloven § 15 gir bortfesteren rett til, under henvisning til at festeavtalen dermed blir urimelig, jf. avtaleloven § 36.
- (2) Sakens bakgrunn er slik:

(3) På grunn av prekær boligmangel tok Oslo kommune på 1950-tallet initiativ til ekspropriasjon av store grunnarealer i det som tidligere hadde vært Aker kommune. Tilskyndet av ekspropriasjonstrusselen ble blant annet det vesentligste av Søndre Skøyen gård overdratt til kommunen. Forutsetningen var at også restarealet skulle brukes til boligformål, og det ble på denne bakgrunn fradelt og festet bort en rekke tomter på slutten av 1960-tallet. Området er nå utbygd med 482 leiligheter, rekkehus og eneboliger – til sammen cirka 550 boliger. Leilighetene er bygget på tomter som er festet av Søndre Skøyen Boligstiftelse og fremfestet til leilighetseierne. For de øvrige tomtene er det inngått individuelle festekontakter.

(4) Spesielt for disse festekontraktene er at de påla festerne å gi lån til grunneieren som tilsvarte den høyeste lovlige salgssum for tomten på tidspunktet for inngåelsen av festekontrakten. Kontraktenes bestemmelse om dette lyder:

**”Ved festekontraktens underskrift stiller festeren til grunneierens disposisjon et lån som tilsvarete festegrunnlaget mot en 1. prioritets pantobligasjon i tomten. Lånet forrentes med samme prosentsats som festeavgiften til enhver tid betales med p.t. 4 % p.a. og er uoppsigelig fra festerens side så lenge festet varer, men kan oppsies med 6 måneders varsel etter at festet er opphørt. Grunneierne har med samme frist rett til når som helst å oppsi det helt eller delvis.”**

(5) Renten skulle altså beregnes med samme prosentsats som festeavgiften. Med uendret festegrunnlag og beregning av festeavgift som en prosentvis andel av dette, ville følgelig rentekravet og festeavgiftskravet gå opp i opp.

(6) Kontraktene inneholdt opprinnelig en reguleringsklausul som fastsatte at festeavgiften skulle kunne reguleres både på grunnlag av endring i eiendommens verdi og endring i kronens realverdi. Bortfesterne søkte i 1970 Oslo prisnemnd om tillatelse til oppregulering for en del bruksnumre, men fikk avslag. Avslaget ble opprettholdt av Prisdirektoratet, som i brev til Lønns- og prisdepartementet 29. november 1971 pekte på at oppregulering av festegrunnlaget ville føre til at festeren i realiteten både hadde betalt for tomten som ved et kjøp, og dessuten måtte betale festeavgift.

(7) Ved en erklæring 14. juni 1979 ble den avtalefestede reguleringsadgangen frafalt av grunneierne. Bakgrunnen var Høyesteretts dom i Rt. 1979 side 254, som gjaldt reguleringsklausulene i identiske festeavtaler inngått for tomter utskilt fra Søndre Huseby gård. Høyesterett kom til at reguleringsklausulene var urimelige og dermed ugyldige, jf. prisloven § 18.

(8) I erklæringen om frafall av reguleringsklausulene tilføyde bortfesterne at frafallet ikke skulle være til hinder for eventuell regulering etter den dagjeldende tomtefesteloven § 14. Det fulgte imidlertid av overgangsbestemmelsen i tomtefesteloven 1975 § 32 nr. 4 at for eldre festeforhold gjaldt § 14 bare der det etter at loven trådte i kraft, ble inngått en tilleggsavtale om regulering. Noen slik tilleggsavtale ble aldri inngått.

(9) På grunneiersiden skjedde det generasjonsskifter i 1998 og i 2007. I melding om arv i 1998 ble det i et underbilag gitt en oversikt over bortfestede arealer med tomtelån. Det het her:

**”Samtlige eiendommer er bortfestet for 99 år fra 1969. Eiendommene er bebygget av festerne. Det følger av festekontraktene (jf. vedlagte eksempel) at det i forbindelse med kontraktenes opprettelse ble ydet tomtelån til grunneier. Rentene av lånene skal**

ekvivalere festeavgiften i hele kontraktstiden. Tomtene gir således ingen netto avkastning, og det kan således i dag ikke aktiveres noen verdi for arveavgiftsberegning. ...”

- (10) Ved generasjonsskiftet i 2007 gjentas det at tomtelånene innebærer at renteutgiftene på lånet tilsvarer festeavgiften, slik at det ikke blir noe overskudd på bortfeste av tomtene.
- (11) Marit Kristin Graven Runde og Tor Olav Runde – heretter omtalt som festerne – trådte i 2005 inn i en av de omtalte festekontraktene – kontrakten for gnr. 144 bnr. 1422, inngått 15. januar 1970. Det er tale om feste av en boligtomt som nå er bebyggt med en enebolig i kjede. I festekontrakten fastsettes det at festeren årlig betaler 1 038 kroner i festeavgift. Som det fremgår av det foregående, er dette beløpet blitt motregnet mot lånerenten og aldri innkrevd.
- (12) Ved brev 25. juni 2008 fikk imidlertid festerne beskjed om at grunneierne hadde besluttet å oppjustere festeavgiften i medhold av tomtfesteloven § 15. I brevet het det blant annet:

”Etter opprinnelig avtale kunne grunneier justere opp avgiften etter verdistigning og/eller økning i konsumprisindeksen. Reguleringsklausulen ble slettet i 1979, og grunneier har således ikke adgang til å regulere avgiften på grunnlag av avtale. Grunneier tok imidlertid forbehold om å regulere i henhold til tomtfestelov. Ved ny tomtfestelov i 1996 ble alle grunneiere gitt anledning til å oppregulere etter stigning i konsumprisindeksen siden festet tok til – hvis det ikke konkret var avtalt at avgiften skulle stå uendret. Slik avtale foreligger ikke.

Grunneier har besluttet å oppjustere festeavgiften med utgangspunkt i konsumprisindeksen pr. februar 2008 fra første forfall. For Deres vedkommende skjer oppreguleringen f.o.m. 01.10.2008 slik:  
 Kr. (1.038 x 121,9) :15,9 = kr. 7.956 i ny festeavgift pr. år.

I forbindelse med reguleringen av festeavgiften tilbys festerne som aksepterer oppregulering innfrielse av tomtelånet. Deres lån innfris eventuelt med pålydende kr. 25.945 ...

Dersom De *ikke* ønsker å få innfridd tomtelånet vil det i ovenstående oppjusterte festeavgift gjøres fradrag for renter med 6 % av kr. 25.945, noe som utgjør kr. 1.557 pr. år. Totalt skal i så fall betales netto kr. 6.399 i ny årlig festeavgift. ”

- (13) Det ble altså krevd en årlig avgift på 6 399 kroner eller eventuelt 7 956 kroner dersom bortfesterne tilbakebetalte lånet. Tilsvarende melding kom til de andre festerne.
- (14) Kravet ble bestridt av festerne, og grunneierne tok ut stevning ved Oslo tingrett 10. november 2009. Tingretten avsa 9. mars 2010 dom med slik domsslutning:

- ”1. Festeavgiften kan oppreguleres etter endringer i pengeverdien fra inngåelse.
2. Saksomkostninger tilkjennes ikke.”

Festerne anket til Borgarting lagmannsrett, som 1. mars 2011 avsa dom med slik domsslutning:

- ”1 Anken forkastes.
- 2 Det tilkjennes ikke saksomkostnader for tingrett og lagmannsrett.”

- (15) Festerne har anket til Høyesterett. Anken gjelder primært rettsanvendelsen. De ankende parterers prinsipielle anførsel for tingretten og lagmannsretten – at regulering er utelukket fordi partene ”tvillaust” hadde avtalt at festeavgiften skulle stå uendret, jf. tomtefesteloven § 15 første ledd siste punktum – er frafalt. Det er kommet til noen nye dokumentbevis, men saken står i det vesentlige i samme stilling som for de tidligere retter.
- (16) De ankende parter, *Marit Kristin Graven Runde og Tor Olav Runde*, og partshjelperen, *Søndre Skøyen Boligstiftelse*, har i det vesentlige gjort gjeldende:
- (17) Det bestrides ikke at tomtefesteloven § 15 i utgangspunktet gjelder. I dette tilfellet vil imidlertid en oppregulering av festeavgiften i medhold av § 15 innebære en slik forrykning av balanseforholdet mellom partene, at avtalen blir urimelig for festeren. Det følger da av avtaleloven § 36, eventuelt tomtefesteloven § 11 eller prisreguleringsloven § 2, som alle må antas å føre til samme resultat, at forhøyelse av festeavgiften ikke kan finne sted.
- (18) Etter avtaleloven § 36 skal det foretas en konkret vurdering hvor alle relevante forhold kan trekkes inn.
- (19) Ved å yte lånet, betalte tomtefesterne i realiteten for tomten ved avtaleinngåelsen. I hele kontraktstiden fram til 2008 har det vært partenes felles forståelse at festeavgiften skulle tilsvare lånerenten, med den følge at det ikke skulle betales noen festeavgift. Festeavtalens opprinnelige bestemmelser om regulering av festeavgiften var ikke ment å skulle gjennomføres. Ordningen var en konstruksjon for at bortfester skulle kunne oppnå det samme som ved salg, uten å måtte betale skatt av gevinsten.
- (20) Da lånet ble gitt, svarte det til høyeste lovlige salgpris for tomten, og utgjorde omtrent en årslønn. Dette beløpet kunne bortfesteren investere i det samme markedet, og slik nyte godt av den senere prisstigningen på fast eiendom. For festersiden ble beløpet finansiert med banklån som måtte nedbetales med den høyere verdi kronen da hadde, og hvor renten gjennomgående var vesentlig høyere enn den renten bortfesteren betalte ved å la være å innkreve festeavgift. Dersom bortfesteren skulle nyte godt av forhøyelse av festeavgiften nå, vil det lede til at bortfesterens side får dobbel kompensasjon for å avstå tomten. På grunn av fallet i kronens verdi, vil tilbakebetaling av lånet nå være lite byrdefullt for bortfesteren.
- (21) I Rt. 1979 side 254 kom Høyesterett til at det ville være urimelig om bortfesteren kunne forhøye festeavgiften etter å ha tatt opp lån av festeren ved kontraktsinngåelsen som tilsvarte høyeste lovlige salgsverdi på eiendommen. Det samme må legges til grunn i dag.
- (22) De ankende parter har nedlagt slik påstand:
- ”1. **Marit Kristin Graven Runde og Tor Olav Runde frifinnes.**
  2. **Marit Kristin Graven Runde og Tor Olav Runde tilkjennes sakskostnader for tingretten, lagmannsretten og for Høyesterett.”**
- (23) Partshjelperen har nedlagt slik påstand:
- ”1. **Marit Kristin Graven Runde og Tor Olav Runde frifinnes.**

2. **Søndre Skøyen Boligstiftelse tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett.”**

- (24) Ankemotpartene, *Hanne K. Fjeldstad, Dag Fjeldstad, Lars A. Hauge, Pål S. Price, Julie C. Fjeldstad, Kjersti S. Price, Nina A. F. Hauge, Bente C. Fjeldstad, Peik P. Fjeldstad, Hanne M. Skappel og Hilde Skappel*, har i det vesentlige gjort gjeldende:
- (25) Tomtefesteloven § 15 første ledd gir adgang til oppregulering av festeavgiften i alle festekontrakter såfremt ikke partene ”tvillaust” har avtalt noe annet. Det er ikke gjort unntak for festeavtaler mot lån til grunneieren, til tross for at lovgiver var vel kjent med at slike avtaler fantes. Det vil være en omgåelse av tomtefesteloven § 15 å nekte regulering under henvisning til avtaleloven § 36.
- (26) Det foreligger ingen felles forståelse om uendret festeavgift i hele festetiden. Ved avtaleinngåelsen hadde kontrakten reguleringsklausuler. Når det ikke skjedde noen oppregulering, var det fordi prismyndighetene nektet dette tidlig på 70-tallet, og fordi partene etter dommen i Rt. 1979 side 254 la til grunn at det ikke var adgang til å regulere festeavgiften. Dette endret seg først da tomtefesteloven av 1996 trådte i kraft i 2002. Etter dette trengte grunneierne noe tid på å områ seg før forhøyet festeavgift ble krevd.
- (27) Festeavtalen var ikke så gunstig for bortfesterne som den ankende part fremholder. Grunneierne hadde ikke noe ønske om å selge eiendommen, og bortfestet skjedde på grunn av ekspropriasjonstrusselen. Da festekontraktene ble inngått, var ubebygde tomter undergitt streng prisregulering, og det fantes ikke prisregulerte tomter på det åpne markedet som bortfesterne kunne reinvestere i.
- (28) Festerne har samlet sett kommet godt ut av kontraktsforholdet. Den oppregulerte festeavgiften er svært beskjeden i forhold til tomtens verdi, og er ikke urimelig etter tomtefesteloven § 11. Når oppreguleringen ikke strider mot tomtefesteloven § 11, kan løsningen vanskelig bli motsatt etter avtaleloven § 36.
- (29) Det må også legges vekt på at tomtefesteloven nå gir festerne rett til å innløse tomten til sterkt redusert pris i forhold til markedsverdi, eller til å forlenge festet på samme vilkår.
- (30) Rt. 1979 side 254 må leses i lys av den strenge prisreguleringen som da gjaldt. I andrevoterendes votum, som flertallet sluttet seg til, legges det vekt på at bortfesteren ved oppregulering ville få et vederlag som oversteg høyeste lovlige pris. I dag finnes ingen slik grense.
- (31) Ankemotparten har nedlagt følgende påstand:
- ”1. **Anken forkastes.**  
2. **Ankemotparten tilkjennes saksomkostninger for lagmannsrett og Høyesterett.”**
- (32) *Jeg er kommet til at anken ikke fører fram.*
- (33) Bortfesterens krav om økt festeavgift er forankret i tomtefesteloven § 15 første ledd første punktum. Bestemmelsens første ledd lyder:

**”Ved feste av tomt til bustadhus og fritidshus kan kvar av partane krevje at festeavgifta blir regulert i samsvar med endringa i pengeverdien sidan festeavtala vart inngått. Har festeavgifta vorte regulert, er det den avgifta som lovleg vart innkrevd etter forrige regulering, som kan bli regulert i samsvar med endringa i pengeverdien sidan det tidspunktet. Har partane tvillaust avtalt at festeavgifta skal stå uendra, eller har dei avtalt ei lågare regulering enn det som følger av endringa i pengeverdien, gjeld denne avtala istaden.”**

(34) Festerne har anført at oppregulering av festeavgiften vil innebære at avtalen blir urimelig overfor dem, og at det dermed følger av avtaleloven § 36 at oppregulering ikke kan finne sted. Festerne viser også til tomtfesteloven § 11 og pristiltaksloven § 2, men gjør gjeldende at disse bestemmelsene ikke leder til noe annet resultat enn det som følger av avtaleloven § 36.

(35) Saken reiser dermed for det første spørsmål om avtaleloven § 36 og/eller de andre påberopte bestemmelsene overhodet kan komme til anvendelse når det er tale om å oppregulere festeavgiften i medhold av tomtfesteloven § 15. Hvis svaret er ja, blir spørsmålet om oppreguleringen i vår sak innebærer at avtalen blir urimelig, og dermed ikke kan finne sted.

(36) Jeg behandler først spørsmålet om avtaleloven § 36 kan komme til anvendelse. Bestemmelsen lyder:

**”En avtale kan helt eller delvis settes til side eller endres for så vidt det ville virke urimelig eller være i strid med god forretningsskikk å gjøre den gjeldende. Det samme gjelder ensidig bindende disposisjoner.**

**Ved avgjørelsen tas hensyn ikke bare til avtalens innhold, partenes stilling og forholdene ved avtalens inngåelse, men også til senere inntrådte forhold og omstendighetene for øvrig.**

**Reglene i første og annet ledd gjelder tilsvarende når det ville virke urimelig å gjøre gjeldende handelsbruk eller annen kontraktrettslig sedvane.”**

(37) Som det fremgår, skal det ved avgjørelse av om det vil virke urimelig å gjøre en avtale gjeldende, blant annet tas hensyn til senere inntrådte forhold. I forarbeidene til avtaleloven § 36 ble det drøftet hvilken betydning det skulle ha at en lovendring forandret balansen mellom partene. I Ot.prp. nr. 5 (1982–1983) side 36 heter det:

**”En særlig type etterfølgende omstendigheter kan være ny tyngende lovgivning eller nye tyngende forvaltningsvedtak som griper inn i etablerte avtaleforhold og medfører forskyvninger i partenes rettigheter og plikter (innenfor rammen av hva som er tillatt etter grunnloven § 97). Såframt lemping etter tilhøva ikke vil måtte anses som en omgåelse av lovgivningen eller forvaltningsvedtaket, vil lempingsregelen i prinsippet også gjelde for slike etterfølgende forhold. Det vises til den nærmere drøftelse i innstillingen kap 4.6.6 s 51-52. ”**

(38) Lemping etter avtaleloven § 36 er altså ikke prinsipielt utelukket selv om det er ny lovgivning som forrykker balansen mellom partene. Men anvendelse av avtaleloven § 36 må ikke føre til at loven omgås.

(39) Tomtfesteloven § 15 gir etter ordlyden partene en ubetinget adgang til å kreve regulering av festeavgiften i samsvar med endringen i pengeverdien. Unntak gjelder bare hvis partene utvilsomt har avtalt noe annet. I utgangspunktet er det derfor nærliggende å anse en lemping av avtalen som avskjærer oppregulering av festeavgiften, som en omgåelse av § 15.

- (40) I Ot.prp. nr. 28 (1995–96) uttalte imidlertid departementet på side 54-55:
- ”Dersom festaren meiner at den oppregulerte festeavgifta vert urimeleg høg, må dette vurderast etter avtalelova § 36 og/eller pristiltakslova § 2.”**
- (41) Tomtefesteloven har dessuten en egen lempingsregel, § 11, som lyder:
- ”Det kan ikkje avtalast eller krevjast ei festeavgift som er urimeleg høg i høve til det som vanlegvis vert betalt på staden ved nye feste av liknande tomter på liknande avtalevilkår.”**
- (42) Ordene ”eller krevjast” kom inn under Stortingets behandling av loven, for å få fram at § 11 også skulle gjelde ved regulering av festeavgiften – noe departementet ikke hadde tatt sikte på. I Innst. O. nr. 85 (1995–96) på side 5 uttales det at bakgrunnen var at ”man også ved fremtidige reguleringer tilsikter å opprettholde en balanse i avtaleforholdet”. På side 7 i samme innstilling heter det:
- ”Flertallet mener det ved reguleringen av festeavgiften skal tilstrebes en best mulig balanse mellom partenes ytelser. Ved reguleringen må det ikke tillates at den nye festeavgiften blir urimelig. Etter flertallets syn bør derfor § 11 også gjelde ved regulering av festeavgiften.”**
- (43) Det følger av dette at det må være adgang til å foreta en vurdering av om den nye festeavgiften blir urimelig høy, også der det kreves oppregulering i medhold av hovedregelen i § 15 første ledd.
- (44) Etter tomtefesteloven § 11 skal det ved rimelighetsvurderingen foretas en sammenlikning med det som vanligvis blir betalt på stedet for liknende tomter på liknende avtalevilkår. En slik sammenlikning er imidlertid ikke mulig, siden det i dag ikke er adgang til å inngå bindende avtale om feste mot lån til bortfester, jf. tomtefesteloven § 6. Pristiltaksloven § 2, som forbyr å ta, kreve eller avtale priser som er urimelige, har i vår sammenheng neppe noen selvstendig betydning ved siden av avtaleloven § 36. Det synes på denne bakgrunn mest naturlig å forankre rimelighetsvurderingen i den generelle bestemmelsen i avtaleloven § 36.
- (45) Selv om det altså ikke prinsipielt er utelukket å lempe avtalen etter avtaleloven § 36 fordi etterfølgende lovgivning griper inn i balanseforholdet mellom partene, følger det av forarbeidene at det skal mye til. Helt generelt sies det i Ot.prp. nr. 5 (1982–1983) på side 30 at ”urimelig” må oppfattes som i seg selv et ganske strengt kriterium, som det ikke vil være kurant å påberope. Og det skal mer til når det gjelder lemping på grunnlag av senere inntrådte forhold, se side 35 i proposisjonen, hvor det blant annet heter:
- ”Bare i mer ekstraordinære tilfelle, hvor det også vil virke urimelig å gjøre avtalen gjeldende på grunn av senere inntrådte omstendigheter, bør det være adgang til å sette avtalen til side helt eller delvis. Selv om lovens urimelighetskriterium er det samme hvor det gjelder urimelighet som eksisterer allerede på avtaletiden som hvor det gjelder urimelighet pga senere endringer, så skal det ved urimelighetsvurderingen altså gjennomgående mer til for å anse et vilkår som urimelig pga senere inntrådte forhold.”**
- (46) Om situasjonen der det senere inntrådte forholdet er en lovendring, heter det i NOU 1979: 32, punkt 6.6 på side 52 – som det vises til i Ot.prp. nr. 5 (1982–1983) på side 36 – at ”en

ved rimelighetsvurderingen selvfølgelig må legge stor vekt på den løsning loven har valgt”.

- (47) I rettspraksis er anvisningen på tilbakeholdenhet ved anvendelsen av avtaleloven § 36 fulgt opp, se for eksempel Selsbakkdommen, inntatt i Rt. 1990 side 284, hvor det i overgangen mellom side 295 og 296 heter:
- ”Når det gjelder revisjon av festekontrakter på grunnlag av avtaleloven § 36, skal jeg bemerke at denne generelle bestemmelse er forutsatt brukt med varsomhet.”**
- (48) Med dette som bakteppe går jeg over til den konkrete vurderingen av om festeavgiften i vår sak blir urimelig høy om den oppreguleres i tråd med endringen i pengeverdien.
- (49) Som nevnt er det tale om en årlig festeavgift på 6 399 kroner, eller eventuelt 7 956 kroner dersom bortfesterne tilbakebetaler lånet på 25 945 kroner. Isolert sett er dette en festeavgift som ikke er urimelig høy. Avgiften utgjør klart mindre enn én prosent av den reelle tomteverdien.
- (50) Det er lånet som de opprinnelige festerne ytet, som eventuelt kan begrunne at avtaleforholdet blir urimelig etter oppregulering av festeavgiften. Dels hevdes det at det som følge av dette lånet har vært en felles forståelse mellom partene at festeavgiften skal svare til lånets rente, og dels hevdes det at balanseforholdet mellom partene blir vesentlig forrykket hvis avgiften blir høyere enn lånerenten.
- (51) Det er riktig at partene i lang tid har hatt den oppfatning at festeavgiften og lånerenten skal gå opp i opp, noe som blant annet er kommet til uttrykk i meldinger til avgiftsmyndighetene i forbindelse med arv og gave på bortfesterens side, og i salgsprospektet for festernes bolig. Det forhold at avgiften ikke tidligere er forhøyet, må imidlertid sees i sammenheng med at avgiftsmyndighetene nektet bortfesterne å foreta oppregulering i samsvar med festekontraktens reguleringsklausuler tidlig på 1970-tallet, og at Høyesterett satte til side reguleringsklausulene i en tilsvarende festekontrakt i Rt. 1979 side 254. I en slik situasjon var det utelukket for bortfesterne å oppregulere avgiften i medhold av avtalen. Noe holdepunkt for at reguleringsklausulene i avtalen aldri var ment å være anvendelige, kan jeg etter dette ikke se foreligger. Tvert imot synes søknaden til prismyndighetene i 1970 om oppregulering å bekrefte at bortfesterne så for seg oppregulering som en reell mulighet.
- (52) Oppfatningen om at rente og festeavgift skulle gå opp i opp, kan heller ikke tas til inntekt for at partene har ment at en lovbestemt reguleringsadgang skulle være utelukket. For ordens skyld nevner jeg at når reguleringsadgangen følger direkte av loven, er det uten betydning at ikke grunnboken gjengir bortfesterens forbehold om at frafallet av avtalens reguleringsklausuler ikke skulle være til hinder for oppregulering i samsvar med den dagjeldende tomtefesteloven § 14. Jeg nevner også at det ikke kan utledes noe av at en slik oppregulering ikke ble krevd, fordi oppregulering etter tomtefesteloven 1975 § 14, som tidligere nevnt, forutsatte at det ble inngått en tilleggsavtale.
- (53) Spørsmålet blir derfor om oppregulering av festeavgiften i samsvar med endringen i pengeverdien nå vil innebære at balanseforholdet i avtalen forrykkes på en slik måte at avtalen blir urimelig.



- (54) Den gang festekontraktene ble inngått, tilsvarte lånet omtrent en gjennomsnittlig årslønn, og også høyeste lovlige salgsverdi for tomten. Det kan ikke uten videre legges til grunn at bortfesteren kunne reinvestere lånebeløpet i fast eiendom undergitt prisregulering, men det var utvilsomt en rekke alternative investeringsmuligheter som iallfall var egnet til å inflasjonssikre det mottatte beløp. Tidspunktet for tilbakebetaling av lånet bestemmer bortfesteren selv. Ved å få lånet kom altså bortfesteren i tilnærmet samme økonomiske stilling som en selger av tomten. Får festeren tilbakebetalt lånet i dag, utgjør det en mindre del av en gjennomsnittlig årslønn og en enda mindre del av tomtens verdi. Dersom bortfesteren i tillegg skal kunne nyte godt av oppregulert festeavgift, fremstår avtalen følgelig som meget gunstig for bortfesteren.
- (55) Det var blant annet dette som var bakgrunnen for at Høyesteretts flertall i Rt. 1979 side 254 kom til at oppregulering av festeavgift i et tilsvarende tilfelle var urimelig og i strid med prisloven § 18. Når Høyesterett den gang konkluderte med at det ikke kunne skje en oppregulering, var det imidlertid i en situasjon som på flere måter avviker fra situasjonen i dag. For det første var det tale om avtalebasert oppregulering, hvor avtalen også åpnet for oppregulering på grunnlag av stigning i eiendomsverdiene. Det fremgår av flertallsvotumet at det først og fremst var det faktum at bortfesteren ved lånet hadde sikret seg en selgers stilling, samtidig som han gjennom oppreguleringsklausulen ville høste den økonomiske fordel av at den bortfestede eiendommen steg i pris, som ble ansett som urimelig. I vår sak er det ikke tale om oppregulering på grunnlag av at eiendommen er økt i verdi, men en langt mer beskjeden oppregulering på grunnlag av endring i pengeverdien. Videre ble det i flertallsvotumet lagt til grunn at bortfesteren ved kombinasjonen av lånet og oppreguleringsadgangen, avtalerettslig hadde sikret seg et vederlag som oversteg høyeste lovlige salgsverdi på eiendommen. I dag finnes ingen slik høyeste lovlige salgsverdi. Som jeg straks kommer til, er dessuten festerens stilling vesentlig styrket siden 1979. Etter mitt syn kan derfor ikke dommen i Rt. 1979 side 254 være avgjørende for spørsmålet om oppreguleringsadgang i vår sak.
- (56) Jeg kan ikke se at festerne etter oppregulering av festeavgiften i medhold av tomtfesteloven § 15 vil komme så dårlig ut at det er grunnlag for å anse avtalen som urimelig.
- (57) Ved vurderingen legger jeg vekt på at tomtfesteloven 1996 først og fremst innebærer en styrking av festerens stilling. Festerne vil kunne innløse tomten til sterkt redusert verdi i forhold til markedsverdi, jf. § 32, eller kreve forlengelse når festeavtalen løper ut på de samme vilkår som før, jf. § 33.
- (58) Jeg legger også vekt på at den opprinnelige festeavtalen på grunn av prisreguleringen innebar at de daværende festerne fikk tilgang til en boligtomt til gunstig pris, og at tomten har kunnet disponeres i nesten førti år uten at det er betalt festeavgift. Formodentlig måtte festeren som inngikk den opprinnelige festeavtalen, i stedet betale renter og avdrag på banklån tilsvarende lånet til bortfesteren, men også den reelle belastningen ved det har vært synkende i takt med endringer i pengeverdien.
- (59) Det er videre et poeng at selv om den prosentvise økningen av festeavgiften er høy, er den nominelle verdi relativt lav, og vesentlig lavere enn hva ville vært avkastning på eiendommen i dag. Det er primært festerne som ved eventuelt salg vil oppnå gevinsten ved prisstigningen på grunneiendommen.

- (60) Endelig legger jeg en viss vekt på at lovgiverne ikke har gjort unntak fra oppreguleringsadgangen i § 15 for de tilfellene hvor festerne har gitt bortfesteren et lån ved inngåelsen av avtalen. At slike lån ikke var ukjente, fremgår av drøftelsen i Ot.prp. nr. 28 (1995–96) side 44 følgende. Som nevnt tidligere skal det ved rimelighetsvurderingen legges stor vekt på den løsningen loven har valgt.
- (61) Anken har etter dette ikke ført fram, og ankemotparten har etter tvisteloven § 20-2 første ledd krav på full erstatning for sine sakskostnader. I lys av dommen i Rt. 1979 side 254 er jeg imidlertid enig med lagmannsretten i at tungtveiende grunner gjør det rimelig å fritta festerne for ansvaret for sakskostnadene i lagmannsretten, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd bokstav a. Derimot bør det tilkjennes sakskostnader for Høyesterett.
- (62) Reglene om sakskostnader for parter gjelder tilsvarende for partshjelpere, jf. tvisteloven § 20-1 tredje ledd. Jeg er kommet til at partshjelperen og festerne bør hefte solidarisk for sakskostnadene ved behandlingen i Høyesterett, jf. tvisteloven § 20-6.
- (63) Etter kostnadsoppgaven utgjør bortfesterens sakskostnader for Høyesterett 148 000 kroner inkludert merverdiavgift. Beløpet utgjør i sin helhet salær. Dette legges til grunn for kostnadsavgjørelsen.
- (64) Jeg stemmer for denne

## D O M :

1. Anken forkastes.
  2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Marit Kristin Graven Runde, Tor Olav Runde og Søndre Skøyen Boligstiftelse en for alle og alle for en til Hanne K. Fjeldstad, Dag Fjeldstad, Lars A. Hauge, Pål S. Price, Julie C. Fjeldstad, Kjersti S. Price, Nina A. F. Hauge, Bente C. Fjeldstad, Peik P. Fjeldstad, Hanne M. Skappel og Hilde Skappel i fellesskap 148 000 – etthundreogførtiåttetusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.
  3. Sakskostnader for lagmannsretten tilkjennes ikke.
- (65) Dommer **Tønder:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (66) Dommer **Endresen:** Likeså.
- (67) Dommer **Kallerud:** Likeså.
- (68) Dommer **Matningsdal:** Likeså.

(69) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Marit Kristin Graven Runde, Tor Olav Runde og Søndre Skøyen Boligstiftelse en for alle og alle for en til Hanne K. Fjeldstad, Dag Fjeldstad, Lars A. Hauge, Pål S. Price, Julie C. Fjeldstad, Kjersti S. Price, Nina A. F. Hauge, Bente C. Fjeldstad, Peik P. Fjeldstad, Hanne M. Skappel og Hilde Skappel i fellesskap 148 000 – etthundreogførtiåttetusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.
3. Sakskostnader for lagmannsretten tilkjennes ikke.

Riktig utskrift bekreftes: