



NORGES HØYESTERETT

Den 9. september 2013 avsa Høyesterett dom i

HR-2013-01891-A, (sak nr. 2012/2101), sivil sak, anke over dom,

Opplysningsvesenets fond

(advokat Erik Gjævenes – til prøve)

mot

Laila Firing Andersen
Cecilie Tessem Bakken
Jan Helge Bjerke
Heidi Kjellsen
Marit Otilde Eriksen
Einar Andreas Eriksen
Pål André Folmo
Beate Folmo
Terje Fretheim
Yvonne Fretheim
Bjarne Føske
Inna Viktorovna Haugan
Allan Haugan
Tom Erik Horn
Berit Sveen Horn
Robert Janitz
Heidi Gulbrandsen Janitz
Johannes Joranger
Marion Lien
Jostein Lund
Gro Beate Opthun
Jørn Otto Opthun
Marion Kviler Ottesen
Anne Marie Randsby
Stig Randsby
Trond Helge Rikstad
Elna Sørum
Lars Sørum
Björg Irene Vang
Thore Werner Vang
Jens Edvard Årøy

Lisbet Kihle Siltvedt
Marit Cecilie Prosvik Aarvåg
Vegard Prosvik Aarvåg
Tore Berg
Gerd Bjune
Solveig Bjune
Leif Bjune
Bent Borge
Leif Ragnar Brekke
Helene Othilde Dahl
Astri Eggum
Hans Eggum
Bente Rigmor Fjeldaas
Jan Inge Flote
Turid Margrete Fritzon
Kåre Halstenrud
Marit Lefsaker Hammer
Edward Hannevig
Kjell Hansen
Tormod De Lange Hansen
Inge Hestnes
Lena Spilling
Inger Johanne Horgen
Arne Kihle
Ragnar Kristensen
Bjørn Kristensen
Knut Roger Kristoffersen
Marianne Lund Kristoffersen
Torbjørn Lia
Ragnhild Oline Martiniussen
Ann-Merethe Mikalsen
Hege Rikstad
Glenn Thomas Taanevig
Finn Rustan
Solve Drageland Rølling
Egil Rønning
Kåre Henry Simonsen
May Lisbeth Smedsrud
Arne Topstad
Ingrid Tschicaja
Jørn Flåtsund
Roy Vike

(advokat Torstein Burkeland – til prøve)

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

- (1) Dommer **Bårdsen**: Saken gjelder prinsippene for fastsettelse av innløsningssum ved innløsning av frembortfestede boligtomter i medhold av tomtefesteloven § 42 fjerde ledd. Det er særlig spørsmål om innløsningssummen skal beregnes ut fra en forholdsmessig andel av den totale leien som frembortfesteren betaler til grunneieren, eller om den skal bygge på festeavtalen mellom frembortfesteren og fremfesteren.
- (2) Opplysningsvesenets fond eier jord i områdene ved Våle kirke i Vestfold. Mellom 1959 og 1977 ble fem boligfelt med et samlet areal på 252 600 kvadratmeter skilt ut og leid bort til daværende Våle kommune – nå Re kommune – på meget langvarige kontrakter. Kommunen opparbeidet den nødvendige infrastruktur og skilte ut et større antall tomter som ble fremfestet til boligformål.
- (3) En rekke fremfestere – for Høyesterett gjelder saken 54 tomter – har fremsatt begjæring om innløsning etter tomtefesteloven § 42, jf. kapittel VI. Nordre Vestfold tingrett la i skjønn 19. desember 2011 til grunn at innløsningssummen skal fastsettes ut fra den aktuelle innløsningstomtens andel av den samlede leie som kommunen – frembortfesteren – skal betale til Opplysningsvesenets fond – grunneieren. Tingretten bygget dessuten på at denne andelen må bestemmes ut fra tomtens størrelse sammenholdt med feltets samlede areal, i saken omtalt som bruttometoden. Denne metoden medfører at feltets fellesarealer ikke blir hensyntatt ved beregningen av innløsningssummen.
- (4) Agder lagmannsrett har i overskjønn 2. oktober 2012 bygget på de samme prinsippene som tingretten. Overskjønnet har slik slutning:
- "1. Skjønnet fremmes.
 2. Saksøkerne (tomtefesterne) har rett til å innløse sine festetomter til den pris og til de innløsningsvilkår ellers som fremgår av skjønnsgrunnene ovenfor.
 3. Opplysningsvesenets fond pålegges å betale saksøkerne i fellesskap sakskostnader på 400.000 – firehundretusen – kroner for lagmannsretten. Oppfyllelsesfristen er 2 – to – uker fra forkynnelsen av overskjønnet. Utgiftene til skjønnsmedlemmene for lagmannsretten dekkes med to tredjeparter av saksøkte (fondet) og en tredjepart av saksøkerne (festerne), etter særskilt fastsettelse.
 4. Sakskostnader tilkjennes ikke for tingretten. Utgiftene til skjønnsmedlemmene for tingretten dekkes med halvparten av saksøkerne (festerne) og halvparten av saksøkte (fondet), etter særskilt fastsettelse."
- (5) Overskjønnet er anket til Høyesterett. Høyesteretts ankeutvalg har samtykket til ankebehandling "for så vidt gjelder metoden for fastsettelse av innløsningssum ved framfeste".
- (6) For Høyesterett er det fremlagt noen nye skriftlige erklæringer. Den ankende parts prosessopplegg er også noe endret. For øvrig står saken, så langt den er henvist til ankebehandling, i samme stilling som for de tidligere instanser.
- (7) Ankende part – *Opplysningsvesenets fond* – har i korte trekk gjort gjeldende:

- (8) Lagmannsrettens overskjønn er basert på uriktig metode for fastsettelse av innløsningssum. Det må derfor oppheves.
- (9) Prinsipalt gjøres gjeldende at også ved innløsning av fremfestede boligtomter skal innløsningssummen fastsettes med utgangspunkt i det festeforholdet som innløses. Dette følger av ordlyden i tomtefesteloven § 42 fjerde ledd og § 37 første ledd, av tomtefestelovens system, av forarbeidene, av formålet med innløsningsregelen, reelle hensyn og likhetsbetraktninger. Ved fastsettelse etter multiplikatorregelen er det derfor oppjustert årlig festeavgift i henhold til festekontrakten som skal danne utgangspunktet, ikke en forholdsmessig andel av den leien som frembortfesteren skal betale til grunneieren. Grunneierens rett til full erstatning etter Grunnloven § 105 kan imidlertid medføre en høyere innløsningssum enn den som følger av tomtefestelovens innløsningsregler. Dersom 40-prosentregelen får anvendelse, er det verdien av den enkelte fremfesteres tomt som skal ligge til grunn. Lagmannsretten har ikke foretatt en slik konkret vurdering.
- (10) Subsidiært gjøres gjeldende at dersom innløsningssummen skal fastsettes ut fra innløsningstomtens forholdsmessige andel av den leien som kommunen betaler til Opplysningsvesenets fond, må dette skje etter en nettometode. Andelen skal da beregnes ut fra den samlede leien, fordelt på netto tomtearealer i feltet. På denne måten fanger man opp verdien av fellesarealene.
- (11) Opplysningsvesenets fond har lagt ned slik påstand:
- "1. Agder lagmannsretts overskjønn oppheves så langt det er påanket.
 2. Opplysningsvesenets fond tilkjennes sakskostnader for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett."
- (12) Ankemotpartene – *Laila Firing Andersen med flere* – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (13) Lagmannsrettens overskjønn er basert på riktig metode for beregning av innløsningssum.
- (14) At fremfesteren etter tomtefesteloven § 42 fjerde ledd kan kreve innløsning "etter reglane i kapittel VI", innebærer ikke at innløsningsoppgjøret skal være som i direkte festeforhold. Det må nødvendigvis tilpasses de særlige hensyn som gjør seg gjeldende i fremfesteforhold, herunder trepartskonstellasjonen. Sentralt her er at grunneierens økonomiske interesse ikke ligger i festeavtalen mellom frembortfesteren og fremfesteren, men i leieavtalen mellom frembortfesteren og grunneieren. Knyttet innløsningssummen – beregnet etter multiplikatorregelen – til denne interessen, sikrer man at grunneier får full erstatning, jf. Grunnloven § 105. Man unngår samtidig overkompensasjon, ettersom innløsningssummen da ikke omfatter verdien av frembortfesterens posisjon eller investeringer han måtte ha foretatt. Lagmannsretten har for øvrig vurdert om 40-prosentregelen ville gi grunneieren høyere erstatning, og har i den forbindelse bygget på en reell vurdering av innløsningstomtens konkrete verdi.
- (15) Fremfesterens rett til innløsning gjelder den tomten han fester. Det er ikke hjemmel for å kreve at fremfesteren skal betale for arealer som han ikke får eiendomsretten til ved innløsningen. Det var derfor riktig av lagmannsretten å ta utgangspunkt i en bruttometode og fastsette innløsningssummen uten å ta med innløsningstomtens forholdsmessige andel

av fellesarealer. Den metoden som Opplysningsvesenets fond gjør gjeldende vil innebære at fondet får "dobbelt betalt" for deler av festearealet – både innløsningssum fra fremfesteren og fortsatt leie fra kommunen.

- (16) Laila Firing Andersen med flere har lagt ned slik påstand:
1. Anken forkastes.
 2. Opplysningsvesenets fond pålegges innen 14 dager å betale ankemotpartens sakskostnader for Høyesterett."
- (17) *Jeg er kommet til at anken fører frem.*
- (18) Anken gjelder lagmannsrettens rettsanvendelse – den metoden som er benyttet ved fastsettelse av innløsningssum. Dette kan Høyesterett prøve ved anke over overskjønn, jf. skjønnsprosessloven § 38.
- (19) Fremfeste er et avtaleforhold som kjennetegnes ved at frembortfesteren – i dette tilfellet kommunen – selv bare har leierett til grunnen, jf. tomtefesteloven § 42 første ledd. Denne leieretten beror på avtaler mellom kommunen selv og Opplysningsvesenets fond som er grunneier. Disse avtalene faller etter sin karakter utenfor tomtefestelovens virkeområde, jf. § 1 første ledd og Rt. 2013 side 72. Fremfesternes leierett følger av deres respektive individuelle fremfesteavtaler med kommunen. Disse avtalene reguleres av tomtefestelovens bestemmelser.
- (20) Jeg nevner at tomtefesteloven § 42 andre ledd krever at i "nye festeavtaler må både grunneigaren og den som har leigerett til grunnen vere parter på bortfestersida". Bestemmelsen var ny ved tomtefesteloven 1996. Bakgrunnen var at det på grunn av partsforholdet ved fremfeste ellers lett oppstår "flokute situasjonar ved innløyising", jf. NOU 1993: 29 side 59. Festeforholdene i den foreliggende saken for Høyesterett er imidlertid eldre enn gjeldende tomtefestelov. Noe kontraktsforhold mellom fremfesterne og Opplysningsvesenets fond foreligger ikke – på bortfestersiden er det kun kommunen som er part.
- (21) Tomtefesteloven inneholder ingen alminnelig regulering av rettsforholdet mellom grunneieren og fremfesteren. I § 1 tredje ledd er det sagt at for "høvet til grunneigaren der bortfestaren er leigar av grunnen, gjeld føresegnene i § 42". I § 42 fjerde ledd er bestemt at ved feste "av tomt til bustadhus eller fritidshus kan festaren gjere krav om innløyising og lenging gjeldande også mot grunneigaren etter reglane i kapittel VI". Hele kapittel VI får altså anvendelse, blant annet de nærmere regler om innløsningsretten, om fremgangsmåten ved fremsettelse av krav om innløsning og om innløsningsvilkår, herunder fastsettelse av innløsningssum. Det må legges til grunn at de fremfesterne som er parter i saken for Høyesterett har rett til innløsning etter tomtefesteloven § 42, jf. § 32. Uenigheten gjelder metoden for beregning av innløsningssummen.
- (22) Slik § 37 første ledd første punktum nå lyder skal innløsningssummen som hovedregel fastsettes til 25 ganger årlig festeavgift etter regulering på innløsningstidspunktet. Dette er den såkalte *multiplikatorregelen*. Faktoren ble endret fra 20 til 25 ved lov 19. juni 2009. Ved forskrift 4. september 2009 nr. 1153 ble det i § 1 bestemt at endringen skulle få virkning for krav om innløsning som settes frem 1. oktober 2010 eller senere. I saken her har én gruppe fremfestere satt frem sine begjæringer om innløsning før dette tidspunktet,

mens en annen gruppe har krevd innløsning senere. Den nærmere fordelingen i disse gruppene er beskrevet i overskjønnet og er ikke omtvistet. For Høyesteretts avgjørelse er det ikke nødvendig å skille mellom de to gruppene.

- (23) Som alternativ til multiplikatorregelen kan bortfesteren etter tomtefesteloven § 37 første ledd andre punktum kreve at innløsningssummen settes til 40 prosent av den konkrete tomteverdien på innløsningstidspunktet. Ved beregning etter denne *40-prosentregelen* skal det etter loven gjøres fradrag for verdiøkning som skyldes festerens tiltak eller andres tilskudd eller tiltak på tomten. Bestemmelsen gjelder ikke for festeforhold som etter avtalen mellom partene er tidsbestemt og uoppsigelig for bortfesteren.
- (24) Hovedspørsmålet i saken er om man ved beregning av innløsningssum etter multiplikatorregelen skal bygge på innløsningstomtens forholdsmessige andel av den samlede *leie* som kommunen betaler til *grunneieren*, eller om det er *fremfesterens festeavgift til kommunen* som skal være utgangspunktet. Hva som vil gi høyest innløsningssum vil avhenge av de inngåtte avtaler og lar seg ikke besvare generelt, og heller ikke under ett for fremfesterne i saken for Høyesterett.
- (25) Jeg antar at dersom fremfesterens innløsningsrett var avledet fra frembortfesterens, kunne det ha vært nærliggende å knytte innløsningssummen til avtalen mellom grunneier og frembortfester. Det kunne det nok også ha vært dersom innløsningssummen skulle beregnes på et friere grunnlag, med det mål for øye å finne frem til grunneierens økonomiske interesse i avtalen med frembortfesteren. Fremfesterens innløsningsrett er imidlertid etablert ved særskilt regulering i tomtefesteloven. Denne gir etter mitt syn også avgjørende føringer for den metoden som skal anvendes ved fastsettelse av innløsningssum:
- (26) Ved innløsning i direkte festeforhold er det den konkrete festeavtalen som danner grunnlaget for innløsningssummen etter multiplikatorregelen i tomtefesteloven § 37 første ledd første punktum. Jeg viser til at innløsningsretten gjelder "innløsning av tomt som er festa bort til bustadhus eller fritidshus", og at innløsningssummen skal beregnes ut fra "årleg festeavgift etter regulering på innløsingstida". For innløsning av frembortfestet tomt sier § 42 fjerde ledd at innløsningsretten kan gjøres gjeldende overfor grunneieren "etter reglane i kapittel VI". Det er nærliggende å forstå dette som en helt generell henvisning til det som gjelder for innløsning av tomter som festes direkte av grunneieren. Dette er en naturlig ordening, ettersom det også ved fremfeste er klart at det er fremfesterens tomt som skal løses inn, ikke hans forholdsmessige andel av et større tomtefelt.
- (27) Det er ingenting i ordlyden i § 42 som trekker i retning av at man ved innløsning av fremfestet boligtomt så for seg en annen beregningsmåte enn den som er fastsatt i § 37, og som § 42 fjerde ledd viser til. En slik mulighet er, så vidt jeg har kunnet bringe på det rene, heller ikke berørt noe sted i forarbeidene til tomtefesteloven 1996.
- (28) I tomtefesteloven 1975 fulgte innløsningsretten ved fremfeste av § 30 nr. 2. Heller ikke i tilknytning til denne loven har jeg funnet noe som tyder på at vederlaget ved innløsning av fremfestetomter skulle beregnes på en systematisk annen måte enn ved innløsning av tomter som er festet direkte av grunneier. Det samlede inntrykket er tvert om at man ønsket et system der fremfesterens rettsstilling skulle være den samme som om frembortfesteren også hadde vært grunneier. Jeg viser til diskusjonen i Ot.prp. nr. 2

(1974–1975) side 38–40 og side 85–86, hvor det blant annet blir fremhevet at de ordinære regler om innløsning "skal gjelde direkte i høvet mellom grunneigaren og festaren (framfestaren)". I NOU 1993: 29 side 59 pekes det på at § 30 i tomtefesteloven 1975 i hovedsak går ut på "å gje festaren same rettstilling i høve til grunneigaren som han etter lov eller avtale har i høve til bortfestaren". Jeg nevner også at det i Ot.prp. nr. 41 (2003–2004) side 69–70 sies at § 30 i tomtefesteloven 1975 medførte at "festeren ved framfeste kunne gjøre gjeldende krav på innløsning og forlengelse overfor grunneieren i samsvar med de reglene som gjaldt i normalsituasjonen der bortfester også er grunneier".

- (29) Jeg ser det altså slik at tomtefestelovens ordlyd og system og forarbeidenes forutsetninger om direkte anvendelse av de alminnelige regler i lovens kapittel VI, tilsier at man også ved fremfeste skal fastsette innløsningssummen ut fra festeavgiften mellom fremfesteren og frembortfesteren – i tråd med den metoden som anvises i § 37 første ledd første punktum. Samtidig minner jeg om at metoden må fravikes dersom den skulle resultere i en *lavere* innløsningssum enn den grunneieren har krav på etter Grunnloven § 105. Det vil være nærliggende å sammenligne med den kapitaliserte verdien av redusert leie fra kommunen på grunn av innløsningen, jf. Rt. 2007 side 1308 avsnitt 37 og Rt. 2011 side 1254 avsnitt 24.
- (30) Det er i denne saken på det rene at frembortfesteren – Re kommune – økonomisk kommer til å tjene på at tomtene innløses, blant annet ettersom det betales mer i leie til Opplysningsvesenets fond enn det kommunen tar inn i festeavgift. Jeg går derfor ikke inn på om det er grunnlag for noe etteroppgjør i situasjoner der frembortfesterens posisjon har en verdi som går tapt ved innløsningen, eller der frembortfesteren har foretatt investeringer som ikke er dekket inn. Da skjønnet uansett må oppheves, går jeg heller ikke inn på de innvendinger Opplysningsvesenets fond har hatt mot lagmannsrettens anvendelse av 40-prosentregelen.
- (31) Lagmannsrettens overskjønn er basert på en uriktig rettsanvendelse med hensyn til beregningen av innløsningssummen. Det må da oppheves for så vidt gjelder slutningens punkt 2. Lagmannsrettens kostnadsavgjørelse må oppheves sammen med overskjønnet, også den del som gjelder behandlingen i tingretten, jf. slutningens punkt 3 og 4 i overskjønnet.
- (32) Anken har ført frem. Sakskostnadsspørsmålet skal da avgjøres etter tvistelovens alminnelige regler i kapittel 20. Jeg viser til tomtefesteloven § 43 andre ledd andre punktum, jf. skjønnsprosessloven § 43 første ledd og Rt. 2011 side 1254 avsnitt 37. Etter mitt syn bør det ikke tilkjennes sakskostnader for Høyesterett, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd. Jeg legger da avgjørende vekt på tre forhold: Opplysningsvesenets fonds hovedargumentasjon har vært en annen for Høyesterett enn for de tidligere instanser. Det er usikkert om fondet vil oppnå en høyere innløsningssum ved et nytt overskjønn. Og Opplysningsvesenets fond har – som en meget betydelig grunneier – en alminnelig interesse i den avklaringen som ligger i Høyesteretts dom.

(33) Jeg stemmer for slik

D O M :

1. Overskjønnet, slutningens punkt 2, 3 og 4, oppheves.
2. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.

(34) Dommer **Bergsjø:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.

(35) Dommer **Matheson:** Likeså.

(36) Dommer **Stabel:** Likeså.

(37) Dommer **Tjomsland:** Likeså.

(38) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Overskjønnet, slutningens punkt 2, 3 og 4, oppheves.
2. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.

Riktig utskrift bekreftes: