



NOREGS HØGSTERETT

Den 15. september 2017 sa Høgsterett dom i

HR-2017-1780-A, (sak nr. 2017/197), sivil sak, anke over dom,

Bardu Jeger- og Fiskerforening (advokat Einar I. Lohne)

mot

Statskog SF (advokat Bjørn Terje Smistad – til prøve)

R Ø Y S T I N G :

- (1) Dommar **Høgetveit Berg**: Saka gjeld regulering av festeavgift. Hovudspørsmålet er om tre festeavtaler som ei jakt- og fiskeforening har, gjeld "tomt til ... fritidshus" og med det er omfatta av tomtefestelova § 15 første ledd. I tillegg er det spørsmål om tilbakebetaling av for mykje betalt festeavgift.
- (2) Statskog SF – Statskog – er Noregs største grunneigar og bortfestar. Bardu Jeger- og Fiskerforening – Bardu JFF – har om lag 200 medlemmar. Føremålet til foreininga er mellom anna å ivareta interessene til medlemmane innan jakt, fiske, naturforvaltning og friluftsliv. Bardu JFF festar tre tomter frå Statskog i Bardu kommune. Tomtene ligg separat og langt frå bilveg, sør og aust for Altevatn. Det vart oppført hytter på tomtene på 1960- og 1970-talet. Bardu JFF hadde då oppsynet med jakt og fiske på vegner av Direktoratet for statens skoger – DSS – som vart omdanna til Statskog SF i 1993. Festeavtalene vart inngått i 1986 i samband med at oppsynet vart overført til fjelltenesta underlagt DSS.
- (3) Festeavtalene er standardiserte og likelydande og har overskrifta "FESTEKONTRAKT for hyttetomter". Avtalene gjev rett til å føre opp og ha ståande 80 kvadratmeter bygningsmasse på kvar tomt. Festetida er 80 år og årleg festeavgift var sett til 530 kroner per tomt. Festeavgifta kan regulerast kvart tiande år, jf. tomtefestelova av 1975 § 14. I tillegg til standard avtaleklausular om samtykke til sal, leige og framfeste, inneheld avtalene likelydande tillegg som gjev tenestemenn frå Troms skogforvaltning rett til å nytte hyttene på tenestereiser på same vilkår som medlemmar i Troms Turlag.
- (4) Statskog regulerte festeavgiftene for dei tre tomtene i 2006. Festeavgifta vart sett til 6 000 kroner per tomt. Dette var basert på ein vurdert marknadspris på 100 000 kroner samt Statskogs avkastingskrav, med tilvising til tomtefestelova § 15 andre ledd nr. 2, som

seinare er oppheva. Bardu JFF protesterte. Etter kvart godtok Bardu JFF å betale rabatterte festeavgift for 2006, 2007 og 2008, men tok atterhald for 2009 i påvente av ei skjønssak.

- (5) Med bakgrunn i ei anna sak der Statskog var part – RG-2009-1125 – der anke til Høgsterett vart nekta fremja, fatta styret i Statskog 16. februar 2010 slikt vedtak:

"Styret vedtar at Statskog med virkningstidspunkt 01.01.2002 skal regulere foretakets løpende festekontrakter til fritidsboligformål etter utvikling av konsumprisindeks.

Styret ber administrasjonen om å planlegge og iverksette implementering av denne beslutningen."

- (6) Deretter sendte Statskog 19. februar 2010 ut pressemelding med mellom anna følgjande innhald:

"Alle som fester tomt til fritidsbolig hos Statskog vil heretter få regulert sine festeavtaler etter konsumprisindeks. Statskog gjør dette gjeldende fra 2002, noe som innebærer at om lag 3000 festere får tilbakebetalt til sammen om lag 30 millioner kroner.

- **Høyesteretts ankeutvalgs avgjørelse 12. januar 2010 medfører at 63 kontrakter i Inn statsallmenning ikke kan tomteverdireguleres. Selv om denne avgjørelsen bare har virkning for en del av Statskogs festekontrakter, har vi etter dette valgt å ta en grundig gjennomgang av alle kontraktstyper for fritidsbolig. Etter en totalvurdering har styret i Statskog besluttet at alle som fester tomt til fritidsbolig fra nå av skal få festeavgiften regulert ut fra konsumprisindeksen, sier styreleder i Statskog, Marit Arnstad.**
- **Statskog er opptatt av å sikre en forutsigbar og enhetlig forvaltning av våre løpende avtaler innen tomtefeste. Vi har ulike typer av festekontrakter. Verdireguleringen av disse er i noen tilfeller avklart rettslig mot oss, i enkelte tilfeller i vår favør, mens mange fortsatt er rettslig uavklart. Statskogs styre har etter en helhetlig vurdering kommet til at vi vil gjennomføre en ordning hvor festeavtaler for tomter til fritidsbolig heretter behandles så likt som mulig, fortsetter Arnstad.**

Statskogs beslutning betyr at de som har akseptert tomteverdiregulering etter 1. januar 2002, da tomtefesteloven ble endret, får tilbakebetalt differansen mellom tomteverdiregulering og regulering etter konsumprisindeksen. Statskog regner med å kunne gjennomføre dette innen utgangen av 2010."

- (7) I tillegg til pressemeldinga vart det lagt ut informasjon om nedreguleringa på Statskogs nettsider. Under overskrifta "Spørsmål og svar" stod det mellom anna:

"Hvilke festere gjelder dette?

- **Styrets beslutning gjelder alle festere av fritids**bolig**, som har fått festeavgiften markedsregulert etter 1.1.2002 eller skal få festeavgiften regulert i fremtiden. Det gjelder ikke tomt til andre bygg som benyttes til fritidsaktiviteter, som reiselivsbedrifter, utleiehytter, turisthytter, naust, garasjer osv.**

Gjelder dette den kontraktstypen jeg har, når den ikke er berørt av Høyesterettssaken/Innsaken?

- **Det er riktig at vi nå har fått avklaring fra Høyesterett for én av kontraktstypene. Den konsekvens Statskog SF nå har trukket gjelder imidlertid for samtlige**

kontraktstyper. Dette uavhengig av om de er avklart rettslig eller ikke. Det avgjørende er om formålet er fritidsbolig for festeren.

...

Hvorfor tar det så lang tid – jeg vil ha pengene mine straks

- **Vi har en kompleks festekontraktmasse. Statskog må inn i hver enkelt sak og regne ut hvor mye den enkelte skal ha tilbake. Videre må vi kvalitetssjekke hvem som er riktig mottaker av pengene. Det kan for eksempel ha skjedd overføring av festeretten fra én eier til en annen i det aktuelle tidsrommet. Vi forventer å ha gått gjennom alle saker innen utløpet av 2010."**

- (8) Bardu JFF sendte brev til Statskog 2. oktober 2014 og minte om saka. Statskog avviste reguleringskravet i brev 20. oktober 2014 og viste mellom anna til at den nemnde pressemeldinga ikkje gjaldt avtaler til "*foreningsformål*".
- (9) Bardu JFF tok ut søksmål for Namdal tingrett 9. september 2015 med påstand om at hyttene regulert av dei tre festeavtalene skulle reknast som fritidshus og tilbakebetaling av for mykje betalt festeavgift. Statskog påstod seg frifunnen. Namdal tingrett sa dom 26. februar 2016 med slik domsslutning:
- "1. Statskog SF frifinnes.**
 - 2. Sakskostnader tilkjennes ikke."**
- (10) Tingretten kom til at festeføremålet var foreiningshytte og at grunngevinga for vernereglane for bustad- og fritidshus i tomtfestelova ikkje gjorde seg gjeldande, slik at det ikkje var tale om "tomt til ... fritidshus".
- (11) Bardu JFF anka tingrettens dom til Frostating lagmannsrett – som sa dom 14. desember 2016 med slik domsslutning:
- "1. Anken forkastes.**
 - 2. Bardu Jeger- og Fiskerforening betaler til Statskog SF sakskostnader for lagmannsretten med 101 182 – etthundreogtusenettihundreogåttito – kroner innen 2 – to – uker fra dommens forkynning."**
- (12) På bakgrunn av ei noko breiare vurdering, der ein også la vekt på at det gjaldt eit festeforhold av ein særleg karakter og med ei særeigen førehistorie, kom lagmannsretten til det same resultatet som tingretten.
- (13) Bardu JFF har anka lagmannsrettens dom – primært rettsbruken – til Høgsterett.
- (14) Det er lagt fram nokre nye dokumentprov for Høgsterett. Saka står elles i den same stillinga som for lagmannsretten.
- (15) Den ankande parten – *Bardu Jeger- og Fiskerforening* – har særleg halde fram:
- (16) Festeavtalene gjeld tomt til fritidshus. Omsyna som gjev festar av fritidstomter særskilt vern, gjer seg gjeldande også i vår sak. Føremålet med avtalene er i hovudsak å gje medlemmane i foreininga eit hytte- og velferdstilbod. Føremålet med festeavtalene er ikkje å gje foreininga eller medlemmane økonomisk utbytte.

- (17) Statskog har gjennom styrevedtak, pressemelding og informasjon på egne nettsider i 2010 bunde seg til å regulere festeavgifta utelukkande i tråd med endringar i pengeverdien.
- (18) Bardu Jeger- og Fiskerforening har sett fram slik påstand:
- "1. **Bardu Jeger- og Fiskerforenings festeavtaler med Statskog SF om eiendommene, 1922/67/1/33 Altevavn Sør, 1922/67/1/44 Altevavn Sør og 1922/68/1/150 Altevavn Nord reguleres av tomtefestelovens regler om fritidshus.**
 2. **Statskog SF dømmes til å nedregulere årlige festeavgifter for eiendommene 1922/67/1/33 Altevavn Sør, 1922/67/1/44 Altevavn Sør og 1922/68/1/150 Altevavn Nord til 1 483 kroner for hver eiendom fra 1. januar 2016.**
 3. **Statskog SF dømmes til å betale til Bardu Jeger- og Fiskerforening 8 694 kroner.**
 4. **Statskog SF dømmes til å betale sakens omkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett."**
- (19) Ankemotparten – *Statskog SF* – har særleg halde fram:
- (20) Festeavtalene i saka gjeld ikkje tomter til fritidshus. Føremålet med festeavtalene kan best karakteriserast som tomter til foreiningshytter. Det er bustad- og forbrukarpolitiske omsyn som ligg bak vernereglane i tomtefestelova. Kjerneområdet for desse reglane er vern av fysiske personars investering i og tilknytning til eigen bustad og fritidsbustad. Omsyna som gjev festar av fritidshus vern, gjer seg ikkje gjeldande i vår sak.
- (21) Statskog har ikkje bunde seg til å nedregulere festeavgifta. Pressemeldinga og nettsidene inneheldt informasjon om sakshandsaming – ikkje rettsleg bindande utsegn.
- (22) Statskog har sett fram slik påstand:
- "1. **Tingrettens dom stadfestes.**
 2. **Statskog SF tilkjennes sakens omkostninger for alle instanser med tillegg av den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente fra forfall og frem til betaling skjer."**
- (23) *Eg er komen til at anken fører fram.*
- (24) Tomtefestelova § 15 – om regulering av festeavgift – er endra ei rekkje gonger. Sidan 2004 har tomtefestelova § 15 første ledd hatt slik ordlyd:
- "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 fylgjer av endringa i pengeverdien, gjeld denne avtala istaden."**
- (25) For andre festehøve enn tomt til bustad- og fritidshus kan det etter omstenda krevjast regulering etter marknadsverdi dersom dette er avtalt, jf. i dag tomtefestelova § 15 andre ledd.

"For andre festehøve enn tomt til bustadhus og fritidshus kan kvar av partane krevje den avtalte festeavgifta regulert i samsvar med endringa i pengeverdien i tida sidan festeavtala vart inngått, om dei ikkje tvillaust har avtalt at festeavgifta skal stå uendra eller dei har avtalt regulering på anna måte."

- (26) Hovudspørsmålet i saka er om dei tre festeavtalene gjeld "tomt til ... fritidshus" – slik at regulering av festeavgifta er avgrensa til endringa i pengeverdien, jf. tomtefestelova § 15 første ledd. Statskog meiner at dei tre hyttene, som er eigde av Bardu JFF med sine om lag 200 medlemmar, ikkje kan reknast som fritidshus, men må karakteriserast som foreiningshytter.
- (27) Ordlyden i § 15 skil mellom "bustadhus og fritidshus" og "andre festehøve". Isolert peiker oppdelinga i retning av at det er kva sjølve tomta skal brukast til som er avgjerande, jf. Rt-2013-504 avsnitt 33. Ordlyden gjev likevel ikkje noko eintydig svar på om slike hytter vi står overfor i denne saka, til bruk for ein vidare personkrins, alltid skal reknast som fritidshus.
- (28) Tomtefestelova frå 1996 avløyste tomtefestelova frå 1975. Sivillovbokutvalet føreslo i utkastet til den nye lova at det på nokre vesentlege punkt – festetid, innløyingsrett, regulering av festeavgift og fysisk råderett – skulle vera ulike reglar for bustad- og fritidsfeste, sjå til dømes NOU 1993: 29 side 35. Ei rekkje høyringsinstansar gjekk i mot dette, medan Statskog støtta det skiljet utvalet la opp til, jf. Ot.prp. nr. 28 (1995–1996) side 14. Departementets vurdering går fram av side 14–15:

"Ved vurderinga av om det bør vere ulike føresegner for ulike typar festehøve, vil departementet peike på at tomtefestelova har som eit av sine sentrale føremål å vareta festarens interesser; framfor alt ut i frå den synsvinkelen at festaren har ein vesentleg interesse i tomta i og med dei ofte store investeringane som festaren har gjort i bygningar og andre faste tilskipingar. Ikkje alle festarar treng eit like sterkt lovvern. Ved til dømes feste til næringsføremål kan det seiast at festaren sjølv (gjennom festeavtala) er nærast til å sikre interessene sine. Når det derimot gjeld feste til typisk 'forbrukarføremål', kan det vere trong for at lovgjevinga i større grad legg opp til eit vern for festaren. Slike føremål har ein fyrst og fremst med å gjere ved feste av tomt til bustadhus og fritidshus. Samanliknar ein feste av tomt til bustadhus og fritidshus spesielt, er det nok generelt sett størst grunn til å verne festaren av bustadtomt. Rett nok vil både festaren av bustadtomt og fritidstomt ofte ha gjort store investeringar i samband med opparbeiding av tomta og i bygningar og andre faste tilskipingar på tomta. Det er likevel større grunn til å sikre den einskilde tryggleik når det gjeld bustaden enn fritidshuset. Ved feste av tomt til bustadhus gjer bustadpolitiske omsyn seg særleg gjeldande. I Regjeringas langtidsprogram (St.meld.nr.4 (1994-1995)) vert butryggleik både økonomisk og juridisk framheva som ei sentral målsetting (s 299). Ved å skilje mellom feste til bustadhus og feste til fritidshus i tomtefestelova, kan ein gå lenger i å verne bustadfestarens posisjon enn kva tilfellet vil vere hvis bustad- og fritidsfeste vert handsama likt. Til dømes gjer argumentet om bortfeste som viktig inntektskilde for landbruket seg mest gjeldande i høve til bortfeste av fritidseigedomar. Ved å skilje mellom feste av tomt til bustadhus og fritidshus kan ein td i større grad forsvare avgrensingar i retten til å regulere festeavgift i høve til bustadfeste samt ein større rett til innløyning.

På den andre sida reiser eit skilje mellom feste av tomt til bustadhus og fritidshus problem. - For det fyrste vert lova meir komplisert; ein får tre hovudtypar tomtefeste (feste av tomt til bustadhus, til fritidshus og feste av tomt til andre føremål) i staden for to (som i dag). - I tillegg kjem at eigedomar over tid kan skifte bruksføremål, til dømes slik at det opprinnelege fritidshuset vert gjort om til bustadhus, og omvendt. Dette er rett nok også ei innvending mot å skilje mellom bustad- og fritidsfeste på den eine sida

og andre festehøve på den andre. Men bruksendring frå bustadhus til fritidshus og omvendt er langt meir praktisk enn bruksendring frå bustad- eller fritidshus til andre føremål og omvendt.

I tillegg til desse meir 'lovtekniske' innvendingane mot å skilje mellom feste av tomt til bustadhus og feste av tomt til fritidshus, er det sterke reelle omsyn som talar for at desse festa vert handsama likt.

Den einskilde festaren vil – ut frå sine økonomiske føresetnader – ofte ha gjort store investeringar i hus og arbeid på fritidstomt. Trongen for eit sterkt vern td mot urimeleg og uventa avgiftsauke kan såleis vere mest like stort her som ved feste av tomt til bustadhus. Den kjenslemessige tilknytninga festaren og familien hans får til staden vil også ofte vere sterk og tilseie at festaren td får ein innløysingsrett lik den som skal gjelde for innløysing av bustadtomt. Departementet har såleis etter ei samla vurdering kome til at det både ut frå lovtekniske som reelle omsyn bør vere sams føresegner for feste av tomt til bustadhus og fritidshus."

- (29) Departementet peikar her på moment som talar for å likestille tomt til fritidshus med tomt til bustadhus. Drøftinga tek gjennomgåande utgangspunkt i dei typiske avtalene om feste av tomt til hytte – der det er fysiske personar som er festarar. Andre moglege kategoriar er ikkje trekt inn i drøftinga. Førearbeida inneheld ikkje noko avgrensing eller presisering av innhaldet i "fritidshus" ut frå kva slags rettssubjekt festaren er eller korleis den faktiske bruken er organisert.
- (30) I grunngevinga for likestillinga peikar departementet på at festarar av fritidstomter vil kunne ha gjort store investeringar i hus og arbeid på tomte – og at dei vil kunne ha ei kjenslemessig tilknytning til henne. I tolkingsspørsmålet vi står overfor i vår sak må vi ta utgangspunkt i avtaletidspunktet. På dette tidspunktet vil det normalt – om ikkje i vår sak – korkje vera opparbeidd hus på eller kjenslemessig tilknytning til tomte. Slike omstende er etter mitt syn mindre eigna som avvegingsmarkørar når ein skal avgjera om festeføremålet er fritidshus eller noko anna. Samstundes er det neppe tvil om at Bardu JFF og medlemmane har lagt ned tid og pengar på dei tre tomtene og kan oppleve ei tilknytning til desse.
- (31) Statskog har – med tilvising til departementets uttale om "forbrukarføremål" mellom anna i sitatet over – peikt på at forbrukardefinisjonane i kontraktslovgevinga elles tilseier at det i utgangspunktet berre er fysiske personar som kan vera festarar av fritidshus. Eg kan ikkje sjå at det på bakgrunn av lovførearbeida – til tomtefestelova eller andre lover – er grunnlag for ein slik slutning.
- (32) Begge partane har påberopt Rt-2013-504 til støtte for sitt syn. Saka gjaldt spørsmålet om bortfeste av tomt til bustadblokk med utleigeleilegheiter var omfatta av "tomt til bustadhus" i tomtefestelova § 15 første ledd. Spørsmålet var om bruken av sjølve tomte eller festarens føremål med festeavtala var avgjerande. Som nemnd tok førstvoterande utgangspunkt i ordlyden i tomtefestelova § 15, sjå avsnitt 33:
- "Jeg er ... enig med lagmannsretten i at ordlyden – selv om den ikke er helt entydig – isolert betraktet kan tale for at det avgjørende er hva selve tomten skal anvendes til. Slik bestemmelsen er utformet, synes det altså å være bruken av tomten som er det avgjørende kriterium og ikke festerens formål med festekontrakten."**
- (33) Ein stod i denne saka overfor eit tilfelle der det var klar skilnad mellom festarens føremål med festeavtala og den faktiske bruken av tomte. Eit slikt skilje vil normalt berre vera

aktuelt der festaren ikkje sjølv skal nytte bustaden eller fritidshuset. Eg kjem attende til kva som er Bardu JFF sitt føremål med festeavtalene.

- (34) På same måten som i vår sak vart det frå bortfestaren særleg argumentert med at det var omsynet til forbrukarvern som var den berande grunngevinga bak særreglane for feste av tomt til bustad og fritidshus – og at tomtefestelova § 15 første ledd måtte avgrensast i tråd med dette, sjå Rt-2013-504 avsnitt 37. Etter å ha sitert frå ulike førearbeid skriv førstvoterande i avsnitt 42:

"Det er – som det fremgår av det jeg her har gjengitt – på det rene at det er boligpolitiske og forbrukerpolitiske hensyn som har vært grunnelsen for vernereglene – blant annet § 15 første ledd – i tomtefesteloven. Bildet fremstår her som entydig. Det er illustrerende at diskusjonen i stor utstrekning dreide seg om fritidsbolig skulle likestilles med vanlig bolig. Motsetningen til festeavtaler med slike formål er festeavtaler med næringsformål. Det er ikke uttalelser i lovforarbeidene hvor beskyttelseshensynet direkte eller indirekte har vært trukket frem for så vidt gjelder bestemte former for næringsformål. Det er således ingen uttalelser i forarbeidene hvor det fremgår at feste til slikt formål som denne saken gjelder, er forutsatt vernet etter bestemmelsene."

- (35) Førstvoterande legg her ikkje opp til ei vurdering av om dei omsyna som ber likestillinga mellom bustad- og fritidstomter er avgjerande, men om festeavtala har eit næringsføremål eller ikkje. Dette må etter mitt syn vera retningsgjevande også i vår sak.
- (36) Når ein skal avgjera kva som skal reknast som næringsføremål, finn eg grunn til å ta utgangspunkt i ei tolkingsuttale frå Justisdepartementets lovavdeling 28. oktober 2004, der det mellom anna er uttalt:

"Som et utgangspunkt må spørsmålet etter vårt skjønn vurderes ut fra hvilket festeformål som er eller må anses avtalt mellom bortfesteren og festeren. Hvis formålet med festet på avtaletidspunktet er å sikre tomtegrunn for å dekke et boligbehov for festeren, dennes nærstående, eller for festerens andelshavere hvis festeren er et borettslag eller et annet selskap som har som formål å skaffe andelshaverne bolig, er det etter vår vurdering tale om en 'tomt til bustadhus', jf. bl.a tomtefesteloven § 7 og § 15 og kapittel VI. Lovens ordlyd og dens formål taler for dette resultatet.

Motsatt vil det ikke være naturlig å si at det er tale om en 'tomt til bustadhus' hvis formålet med festet på avtaletidspunktet er å sikre tomtegrunn for å skaffe festeren økonomisk utbytte, eller det samme for festerens andelshavere hvis festeren er et selskap som har som formål å skaffe andelshaverne økonomisk utbytte. Dette må etter vårt skjønn også gjelde hvis formålet oppnås ved å bygge hus for utleie, enten utleieobjektene er næringsarealer eller boligenheter."

- (37) Tolkingsuttalen gjeld rett nok "tomt til bustadhus" i tomtefestelova § 15 første ledd, men må etter mitt syn ha stor interesse også for vår sak, då problemstillinga er parallell. Førstvoterande i Rt-2013-504 uttalte i avsnitt 47 at departementets uttale "fremtrer som en hensiktsmessig avgrensning". Det er eg samd i. Samstundes må ein kunne slutte av dette at det ikkje er eit vilkår for å rekne ei tomt som tomt til fritidshus at det er festaren sjølv som står for den faktiske bruken. Om festaren er ein privatperson, eit sameige, ein samanslutning eller ei foreining må isolert sett vera utan tyding.
- (38) Avgjerande for vår sak blir om føremålet med festeavtalene er å dekkje eit behov for fritidshus for Bardu JFF eller medlemmane i foreininga, eller å skaffe Bardu JFF eller medlemmane økonomisk utbytte.

- (39) Det er ikkje nedfelt noko eksplisitt føremål med festeavtalene i dei tre standard avtaledokumenta, ut over at desse inneheld "hyttetomter" i overskrifta. Føremålet til Bardu JFF er mellom anna å ivareta medlemmanes interesser innan jakt, fiske, naturforvaltning og friluftsliv. Medlemmane nyttar hyttene – til fritidsaktivitetar – på om lag same måten som dei ville ha nytta hyttene om dei hadde vore eigde av ein eller fleire privatpersonar. Bardu JFF er berre ope for personar busett i, eller tidlegare busett i, Bardu kommune. Medlemmane kan leige hyttene til kostpris. Framlagt rekneskap for Bardu JFF tyder på at drifta av hyttene ikkje gjev noko økonomisk utbytte. For min del er det uansett tilstrekkeleg å vise til at partane er samde om at Bardu JFF eller medlemmane ikkje har økonomisk utbytte av festeavtalene.
- (40) Statskog har trekt fram at særvilkår i festeavtalene – som gjev tenestemenn frå Troms skogforvaltning rett til å nytte hyttene på tenestereiser – tilseier at festeavtalene fell utom krinsen av verna festeavtaler. Eg kan ikkje sjå at desse rettane endrar det primære føremålet med festeavtalene slik dei vart inngått i 1986.
- (41) Min konklusjon er etter dette at alle dei tre festeavtalene i saka gjeld tomt til fritidshus, jf. tomtefestelova § 15 første ledd.
- (42) Bardu JFF har vidare kravd dom for storleiken på årleg festeavgift frå 1. januar 2016 og tilbakebetalt det foreininga meiner er for mykje innkravd festeavgift, avgrensa av foreldingsreglane. Krava er tufta på Statskogs pressemelding 19. februar 2010 – som gjekk ut på å setje strek over allereie gjennomførte "eingongsløft", jf. tidlegare § 15 andre ledd nr. 2 – i dag nedfelt i lov om endringer i tomtefesteloven 2015 II nr. 5.
- (43) Spørsmålet er om Statskogs pressemelding 19. februar 2010 og etterfølgjande informasjon på nettsidene, tufta på styrevedtak 16. februar 2010, inneheldt eit bindande løfte som kan gjerast gjeldande av Bardu JFF. Det er ikkje avgjerande korleis Bardu JFF faktisk oppfatta det som vart kommunisert frå Statskog, men om Bardu JFF ut frå ei heilskapsvurdering hadde rimeleg grunn til å forstå Statskog på ein slik måte at sistnemnde hadde bunde seg.
- (44) Det er berre mottakarane sine rettkomne forventningar som er verna. Det forholdet at pressemeldinga og informasjonen legg opp til ei viss sakshandsaming, kan tale for at det må reknast som eit tilbod. På den andre sida talar språkbruken klart for at det som samla er kommunisert, må oppfattast som eit løfte. Det ligg eit styrevedtak i botn, dei økonomiske konsekvensane er konkretiserte, og det vart ikkje stilt opp skjønsmessige vilkår eller atterhald. Ut frå forma på pressemeldinga og informasjonen på nettet meiner eg at utsegnene samla framstår som eit generelt løfte om nedregulering og tilbakebetaling, og ikkje berre eit tilbod om dette.
- (45) Spørsmålet er etter dette om Bardu JFF kan byggje rett på løftet. Trass i at Statskog oppjusterte festeavgifta for Bardu JFF i 2006 ved eit "eingongsløft" med tilvising til reglane for bustadhus og fritidshus, meiner Statskog at nedjusteringa i 2010 ikkje gjaldt feste til foreiningsføremål, jf. mellom anna bruken av uttrykka "fritidsbolig" og "utleiehytter" – i motsetnad til "fritidshus".
- (46) Statskogs standpunkt no byggjer altså på ein rettsleg føresetnad om at avtalene med Bardu JFF ikkje gjeld tomter til fritidshus. Om løftet som vart gjeve ville ha vore annleis med korrekte føresetnader, treng eg ikkje ta stilling til. I avgjerda av om Bardu JFF har hatt

rettkomne forventningar om reduksjon av festeavgifta, er det som nemnd avgjerande kva foreininga i den konkrete situasjonen med rimelegheit kunne leggje i pressemeldinga frå Statskog.

- (47) Etter regelen om "eingongsløft" i dågjeldane tomtefestelova § 15 andre ledd nr. 2 kunne alle avtaler regulerast ein gong etter 2002 i tråd med det som var avtalt. Statskog hadde våren 2005 bestemt at alle foreiningshytter, turlagshytter og andre medlemshytter skulle regulerast i tråd med det som var avtalt. I dei tre avtalene med Bardu JFF var det avtalt marknadsregulering, jf. tomtefestelova 1975 § 14. Temaet i korrespondansen mellom partane frå 2006 til 2009 var ikkje om tomtene skulle reknast som fritidshus eller ikkje etter lova. Temaet var om oppjusteringa i 2006 var rimeleg. Ikkje på noko tidspunkt før 2010 vart det frå Statskogs side hevda at det ikkje var tale om tomt til fritidshus i lovas forstand. Oppreguleringa i 2006 bygde tvert om, som eg alt har nemnd, på at tomtene var til fritidshus.
- (48) Pressemeldinga og informasjonen på nettet i 2010 avgrensa ikkje mot det Statskog meiner er foreiningshytter – ut over bruken av orda "fritidsbolig" og "utleiehytter". Eg kan ikkje sjå at det for Bardu JFF, etter den korrespondansen som hadde vore, i 2010 var grunn til å feste seg ved slike nyansar i språkbruken – som det etter mitt syn heller ikkje er rettsleg grunnlag for. Etter dette var det ikkje kontakt mellom partane før i 2014 då Bardu JFF purra Statskog.
- (49) Eg er etter dette komen til at Bardu JFF må kunne byggje rett på løftet og at krava må takast til følgje. Partane er under denne føresetnaden samde om at årleg festeavgift frå 1. januar 2016 skal vera 1 483 kroner og at tilbakebetalingskravet er 8 694 kroner.
- (50) Anken har ført fram. Utgangspunktet i tvistelova § 20-2 første ledd, jf. andre ledd, er då at sakskostnader skal tilkjennast for alle instansar. Eg kan ikkje sjå at det er grunnlag for å gjera unntak.
- (51) For tingretten kravde Bardu JFF 154 500 kroner i sakskostnader i form av advokatsalær, meirverdiavgift, utgifter og rettsgebyr. For lagmannsretten vart det på tilsvarande måte kravd 147 600 kroner. For Høgsterett er det kravd 388 776 kroner i salær, meirverdiavgift, utgifter og rettsgebyr. Det samla kostnadskravet er etter dette 690 876 kroner. Eg legg oppgåva til grunn.
- (52) Eg røystar etter dette for slik

D O M :

1. Bardu Jeger- og Fiskerforenings festeavtaler med Statskog SF om eigedomane 1922/67/1/33 Altevattn Sør, 1922/67/1/44 Altevattn Sør og 1922/68/1/150 Altevattn Nord, skal reknast som tomt til fritidshus etter tomtefestelova § 15.
2. Bardu Jeger- og Fiskerforening skal, for kvar av eigedomane nemnde i domsslutninga punkt 1, frå og med 1. januar 2016 betale 1 483 – eittusenfirehundreogåttitre – kroner i årleg festeavgift.

3. Statskog SF betaler til Bardu Jeger- og Fiskerforening 8 694 – åttetusensekshundreogntittifire – kroner. Oppfylingsfristen er 2 – to – veker frå forkynninga av denne dommen.
 4. I sakskostnader for tingrett, lagmannsrett og Høgsterett betaler Statskog SF til Bardu Jeger- og Fiskerforening 690 876 – sekshundreogntittitusen-åttehundreogsyttiseks – kroner innan 2 – to – veker frå forkynninga av denne dommen.
- (53) Dommer **Bull**: Jeg er kommet til et annet resultat enn førstvoterende med hensyn til spørsmålet om de tre hyttene til Bardu JFF må regnes som "fritidshus" i tomtefestelovens forstand.
- (54) Jeg tolker de forarbeidene som førstvoterende har sitert fra, slik at departementet var i tvil om særreglene for bolighus skulle utvides til å gjelde for "fritidshus". Når departementet likevel kom til at vernet også skulle gjelde "fritidshus", er begrunnelsen at flere av de samme hensynene gjør seg gjeldende. Departementet fremhevet både at den enkelte festeren ofte har gjort "store investeringar i hus og arbeid på fritidstomta" og at "den kjenslemessige tilknytninga festaren og familien hans får til staden" ofte vil være sterk.
- (55) Dette gjelder for fritidshus eid av fysiske personer, men det gjør seg regelmessig ikke gjeldende på samme måte ved foreningshytter, om vi ser saken fra det enkelte medlems side. Departementets begrunnelse for å regulere "fritidshus" på samme måte som "bustadhus" slår da ikke til. Tatt i betraktning hvor vanskelig denne utvidelsen til "fritidshus" har fremstått i lovgivningsprosessen – av hensyn til bortfesterens eierinteresser – mener jeg at "fritidshus" må forstås slik at det bare dekker fritidshus der den typiske festerens personlige innsats og tilknytning kan sammenlignes med en boligfester.
- (56) Reglene om bolighus må antas å gjelde også dersom flere eiere sammen har organisert seg som et borettslag eller lignende. Jeg viser til uttalelsen fra Justisdepartementets lovavdeling som også førstvoterende har vært innom. Jeg ser ikke bort fra at det samme vil kunne gjelde for lignende måter å organisere eierskap til "fritidshus" på. Også her ligger en betydelig økonomisk satsing fra den enkelte andelseier, og andelene kan overdras videre mot vederlag. Men slik ligger det ikke an for hyttene til Bardu JFF eller andre typiske foreningshytter.
- (57) Loven selv benytter ikke "næringsformål" som avgrensningskriterium. Når dette kriteriet fremheves så sterkt i Rt-2013-504, må det etter mitt syn forstås på bakgrunn av at tomten der i og for seg utvilsomt ble benyttet til bolighus. Spørsmålet ble derfor om festerens utleieformål tilsa at tomtefestelovens regler for bolighus likevel ikke skulle gjelde. Jeg leser ikke dommen slik at "næringsformål" er ment som en uttømmende avgrensning mot feste av tomt til bolig- eller fritidshus. Det har da ikke avgjørende betydning at Bardu JFFs hytter ikke tjener næringsformål.
- (58) Med dette standpunktet til forståelsen av tomtefestelovens begrep "fritidshus" er det ikke nødvendig å ta stilling til om Bardu JFF kan bygge rett på Statskogs pressemelding. Det spørsmålet forutsetter at foreningshyttene må regnes som "fritidshus".
- (59) Jeg stemmer etter dette for at anken forkastes.

- (60) Dommer **Arntzen:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med annenvoterende, dommer Bull.
- (61) Dommer **Bårdsen:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommar Høgetveit Berg.
- (62) Dommer **Matningsdal:** Likeså.
- (63) Etter røystinga sa Høgsterett slik

D O M :

1. Bardu Jeger- og Fiskerforenings festeavtaler med Statskog SF om egedomane 1922/67/1/33 Altevatn Sør, 1922/67/1/44 Altevatn Sør og 1922/68/1/150 Altevatn Nord, skal reknast som tomt til fritidshus etter tomtefestelova § 15.
2. Bardu Jeger- og Fiskerforening skal, for kvar av egedomane nemnde i domsslutninga punkt 1, frå og med 1. januar 2016 betale 1 483 – eittusenfirehundreogåttitre – kroner i årleg festeavgift.
3. Statskog SF betaler til Bardu Jeger- og Fiskerforening 8 694 – åttetusensekshundreogtittifire – kroner. Oppfyllingsfristen er 2 – to – veker frå forkynninga av denne dommen.
4. I sakskostnader for tingrett, lagmannsrett og Høgsterett betaler Statskog SF til Bardu Jeger- og Fiskerforening 690 876 – sekshundreogtittitusen-åttehundreogsyttiseks – kroner innan 2 – to – veker frå forkynninga av denne dommen.

Rett utskrift blir stadfesta: