



# NORGES HØYESTERETT

Den 3. oktober 2024 ble det med hjemmel i tomtefesteloven § 38 tredje ledd av dommer Falkanger i

**HR-2024-1793-F, (sak nr. 24-074645SIV-HRET), sivil sak, anke over kjennelse:**

Nobil Utvikling AS

A (partshjelper)

B (partshjelper)

(advokat Magnus Hellesylt)

mot

Øvre Ljan Boligsameie IV

Sameiet Midtåsen 49

Øvre Ljan Boligsameie III

Øvre Ljan Boliglag SA

Sameiet Knud Øyens vei 13 A-C

(advokat Thomas Andersen)

avsagt slik

## K J E N N E L S E :

- (1) Saken gjelder begjæring fra grunneier om fastsettelse av erstatning for omkostninger etter at festerne har besluttet ikke å gå videre med innløsning, jf. tomtefesteloven § 38 tredje ledd.
- (2) Nobel Utvikling AS eier et areal på 120 dekar i et boligområde i Oslo. Arealet festes av Øvre Ljan Boliglag SA (ØLB) og er delt opp i flere bruksnumre. ØLB har festet noen av bruksnumrene videre til henholdsvis Sameiet Knud Øyens vei 13 A-C, Øvre Ljan Boligsameie III, Øvre Ljan Boligsameie IV og Sameiet Midtåsen 49. Sameiene har boligblokker på hvert sitt bruksnummer. Det er to bruksnumre som er ubebygd og ikke festet videre.
- (3) Nobel tok i april 2019 ut stevning mot ØLB og de nevnte sameiene med krav om dom for at disse ikke hadde innløsningsrett til noen del av arealet.
- (4) Oslo tingrett avgjorde at saken skulle gå som skjønn. Skjønnen ble avhjemlet 10. juli 2020. Tingretten kom til at hvert sameie hadde innløsningsrett til det bruksnummeret de har festerett til, men at hverken ØLB eller sameiene hadde innløsningsrett til de bruksnumrene det ikke var bygget boligblokker på.
- (5) Begge parter begjærte overskjønn til lagmannsretten. Muntlige forhandlinger ble holdt i september 2021. Etter at forhandlingene var hevet – men før lagmannsretten hadde avhjemlet overskjønnet – døde det ene skjønnsmedlemmet.

- (6) Lagmannsretten kom til at retten måtte settes med nye dommere. Det ble avholdt muntlige forhandlinger for andre gang i september 2022. Borgarting lagmannsrett avhjemlet 14. oktober 2022 overskjønn, der det ble konkludert med at ØLB hadde rett til innløsning av hele det omtvistede arealet. Nobil ble dømt til å betale ØLB og sameienes sakskostnader for tingretten og lagmannsretten.
- (7) Nobil anket overskjønnet til Høyesterett, som avsa dom 16. november 2023 (HR-2023-2169-A). Høyesterett konkluderte med at hvert sameie har innløsningsrett til det bruksnummeret de har festerett til. Hverken ØLB eller sameiene har innløsningsrett til de bruksnumrene der det ikke er bygget boligblokker. Partene måtte bære egne sakskostnader for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett.
- (8) I etterkant av Høyesteretts avgjørelse har festerne i e-post til Nobil gitt uttrykk for at de «på nåværende tidspunkt ikke ønsker å gå videre med innløsning».
- (9) Ved begjæring 26. april 2024 har Nobil krevd at retten fastsetter erstatningsbeløp etter at innløsningskravet er trukket, jf. tomtefesteloven § 38 tredje ledd. Før begjæringen ble forkynt for motparten, sendte Nobil den 23. mai 2024 inn en ny oppdatert begjæring. Det var der blant annet rettet noen feil i den opprinnelige innsendte sakskostnadsoppgaven.
- (10) Begjæringen er sendt til Høyesterett, som tidligere har avgjort omfanget av innløsningskravet.
- (11) *Nobil Utvikling AS* gjør gjeldende:
- (12) Festersiden skal dekke grunneiers nødvendige kostnader fra innløsningskravet ble fremsatt i 2018 og frem til kravet ble trukket. Dette utgjør 24 420 062 kroner inkludert merverdiavgift.
- (13) Ved Høyesteretts dom ble festersiden tilkjent innløsningsrett til hvert sitt bruksnummer i samsvar med festersidens subsidiære påstand. Når sameiene likevel ikke vil gjennomføre innløsningen, har de frasagt seg innløsningskravet.
- (14) Det er uten betydning for sameienes kostnadsansvar etter tomtefesteloven § 38 tredje ledd at innløsningssummen ikke er fastsatt. Bestemmelsen setter en siste frist for å trekke innløsningskravet, men setter ingen frist for når kravet tidligst kan trekkes. Denne forståelsen er avklart i rettspraksis, jf. Rt-2010-480. Det er også uten betydning at saken er delt opp, slik at det er behandlet særskilt om festerne har rett til innløsning. At slik oppdeling er tillatt, følger direkte av tomtefesteloven § 43 tredje ledd.
- (15) Det er viktig at grunneier får sine reelle kostnader dekket, så lenge disse har vært nødvendige. Dette gjelder selv om kostnadene skulle være betydelige. Det er fester som er nærmest til å bære kostnadene når fester selv fremmer innløsningskrav, men deretter angrep seg. Ansvar for kostnadene skal sørge for at det er en høy terskel for å trekke kravet.
- (16) *Nobil Utvikling AS* har lagt ned følgende påstand:
- «1. Sameiet Knud Øyens vei 13 A-C, Øvre Ljan Boligsameie III, Øvre Ljan Boligsameie IV og Sameiet Midtåsen 49 betaler in solidum 24 420 062 kroner til Nobil Utvikling AS innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne kjennelse, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall og til betaling skjer.

2. I sakskostnader for arbeidet med å få fastsatt beløpet etter tomtefesteloven § 38 tredje ledd betaler Sameiet Knud Øyens vei 13 A-C, Øvre Ljan Boligsameie III, Øvre Ljan Boligsameie IV og Sameiet Midtåsen 49 in solidum 502 593 kroner til Nobil Utvikling AS, innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne kjennelse, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall og til betaling skjer.
3. I sakskostnader ved Høyesteretts behandling av erstatningsbeløpet betaler Sameiet Knud Øyens vei 13 A-C, Øvre Ljan Boligsameie III, Øvre Ljan Boligsameie IV og Sameiet Midtåsen 49 in solidum det som måtte tilkomme i rettsgebyr.»

- (17) *Øvre Ljan Boliglag SA* med flere har i hovedsak gjort gjeldende:
- (18) Tomtefesteloven § 38 tredje ledd får ikke anvendelse på tvisten mellom partene. Erstatningsansvaret er begrenset til tilfeller der fester ombestemmer seg og trekker innløsningskravet etter at innløsningssummen er rettskraftig avgjort. Bestemmelsen omfatter ikke kostnader Nobil er påført i forbindelse med tvist om det foreligger innløsningsrett, hvilke areal som kan innløses eller eventuelt hvilke rettssubjekter som kunne innløse. Innløsningssummen er aldri fremmet til rettslig behandling. Ordlyden i § 38, bestemmelsens forarbeider samt formål tilsier at festers angrerett og erstatningsansvar ikke får anvendelse i den type tvist som Nobil har anlagt mot festerne.
- (19) Avgjørelsen i Rt-2010-480 skiller seg fra foreliggende sak. Skjønnsbehandlingen gjaldt der bare fastsetting av innløsningssum. Under tingrettens behandling ombestemte festerne seg og trakk innløsningskravet. Kjennelsen innebærer ikke at saker med andre tvistepunkter enn innløsningssum skal løses etter § 38. Erstatningsansvaret bør ikke gjelde om bortfester går til søksmål mot fester med et underliggende standpunkt om at vilkårene for innløsningsrett ikke er oppfylt eller at fester bare har innløsningsrett til deler av arealet.
- (20) Det bestrides at eierseksjonssameiene har sagt fra seg innløsningskravet. ØLB og sameiene krevde innløsning av hele det festede arealet på 120 mål, men den subsidiære påstanden var at eierseksjonssameiene hadde «rett til å innløse festet areal på gnr. 184, bnr. 45 og bnr. 84 i Oslo kommune i henhold til sin ideelle andel». Sameiene fikk ikke medhold i sitt krav om innløsning, og har derfor ikke sagt fra seg dette.
- (21) Under enhver omstendighet er Nobils krav utenfor enhver rimelig grense. Til sammenligning var festernes samlede sakskostnadskrav 4 840 815 kroner.
- (22) *Øvre Ljan Boliglag SA* med flere har lagt ned følgende påstand:
- «1. Begjæring forkastes.
  2. Nobil Utvikling AS dømmes til å betale sakskostnader til Sameiet Knud Øyens vei 13 A-C, Øvre Ljan Boligsameie III, Øvre Ljan Boligsameie IV og Sameiet Midtåsen 49, for Høyesterett.»
- (23) *Rettens leder* skal bemerke:
- (24) Som grunnlag for det fremsatte erstatningskravet har Nobil vist til tomtefesteloven § 38 tredje ledd. Det lyder slik:

«Seinast fire veker etter at innløyisingssummen er endeleg fastsett ved skjønn, voldgift eller rettsleg avgjerd, kan festaren seie frå seg kravet om innløyising. Festaren må då dekkje bortfestaren sine naudsynte kostnader som følgje av kravet, medrekna ilagte sakskostnader til festaren. Kvar av partane kan be avgjerdsinstansen ved orskurd å fastsetje beløpet som festaren skal betale. Skjønnets eller rettens leiar eller ein annan dommar kan seie orskurden åleine.»

- (25) Krav etter bestemmelsen skal altså settes frem for «avgjerdsinstansen», det vil her si Høyesterett. Kravet avgjøres ved kjennelse, som «kan» avsies av rettens leder alene.
- (26) Paragraf 38 inneholder to regler. Den ene gir festeren rett til å trekke kravet om innløsning innen en viss frist. Den andre sier at grunneieren «då» har krav på erstatning. Disse to reglene henger åpenbart sammen.
- (27) Det springende punktet i saken er om bestemmelsen gjelder der det ikke er krevd «skjønn, voldgift eller rettslig avgjerd» til *fastsettelse av innløsningssummen*, men bare – slik som her – fremmet krav om det ikke foreligger *grunnlag for innløsning*.
- (28) Ordlyden i § 38 sier ikke uttrykkelig at kravet bare kan trekkes i situasjoner der innløsningssummen er endelig fastsatt ved skjønn eller annen rettslig avgjørelse. Det står bare at kravet *senest* kan trekkes fire uker etter slik avgjørelse. I Rt-2010-480 la ankeutvalget til grunn at bestemmelsen gjaldt i et tilfelle der det var begjært rettslig skjønn for fastsettelse av innløsningssummen, men hvor festerne frafalt innløsningskravet før skjønnet var holdt.
- (29) Det er imidlertid klart at ordlyden knytter adgangen opp mot den endelige fastsettelse av innløsningssummen. Når det heter at kravet skal fremmes for «avgjerdsinstansen», er det vanskelig å forstå dette annerledes enn at det her vises til den instans som avgjør innløsningssummen.
- (30) En slik forståelse underbygges av forarbeidene, som forutsetter at bestemmelsen gjelder tilfeller der innløsningssummen er fastsatt. Paragraf 38 ble innført ved lovendring 30. juni 2006 nr. 52. Bakgrunnen for lovendringen var at det var noe usikkert om festere kunne frasi seg innløsningskravet etter at innløsningssummen var endelig fastsatt, jf. Ot.prp. nr. 78 (2005-2006) side 30 til 31, der det gjengis fra høringsbrevet til lovendringen. Der heter det blant annet:

«Etter regelen om fastsetjing av innløyisingssummen i § 37 første ledd kan det i mange tilhøve på førehand vere svært usikkert kva sum eit skjønn vil fastsetje. Det kan vise seg at summen blir langt høgare enn det festaren såg for seg. Departementet har fått ein del spørsmål om ein festar i slike tilhøve kan gå frå kravet om innløyising.»

- (31) Videre står det:

«Det er festaren som har sett i gang saka. Om då festaren går frå kravet om innløyising etter at innløyisingssummen er endeleg fastsett, bør festaren truleg bere kostnadene som bortfestaren har fått, så langt desse var naudsynte.»

- (32) Dette gjentar departementet i proposisjonen side 32:

«Departementet ser det slik at det i mange tilfelle kan vere usikkert kva sum som skal betalast etter lov om tomtefeste § 37 første ledd. Det kan bli fastsett ei langt

høgare innløyssum enn det festaren såg for seg, og det bør vere høve til å angre seg.»

- (33) Både formuleringene i høringsbrevet og det departementet fremholder i proposisjonen, viser at bestemmelsen var tiltenkt de tilfellene der fester ikke ønsker å innløse fordi innløsningssummen ved endelig avgjørelse er blitt for høy.
- (34) I spesialmerknadene til § 38 forutsettes det samme:
- «Etter tredje punktum kan kvar av partane be avgjerdsinstansen ved orskurd å fastsetje beløpet som festaren skal betale etter § 38 nytt tredje ledd andre punktum. Det er ikkje sett nokon frist for å fremje dette kravet. Om ein part kan nytte rettsmiddel mot orskurden vil avhenge av reglane for den aktuelle rettargangsforma det er tale om og av kva instans som har avsagt den endelege avgjerda om innløyssummen.»
- (35) Som begrunnelse for at skjønnets eller rettens leder kan avgjøre erstatningsansvaret alene, heter det i de samme spesialmerknadene at dette «gjeld ein avgjerd som ein ikkje bør nytte for mykje ressursar på». Dette underbygger også at bestemmelsen bare skal anvendes i – de relativt oversiktlige – situasjonene der det er innløsningssummen som skal behandles i skjønn, voldgift eller annen rettslig avgjørelse.
- (36) At ankeutvalget i Rt-2010-480 mente at bestemmelsen får anvendelse også der innløsningskravet trekkes før innløsningsbeløpet er endelig fastsatt, legger ikke avgjørende føringer for vår sak, der fastsettelsen av innløsningsbeløpet ikke er brakt inn for skjønnsretten.
- (37) Begjæringen tas etter dette ikke til følge.
- (38) På denne bakgrunn er det ikke nødvendig for retten å ta stilling til om ØLB eller sameiene har frasagt seg kravet om innløsning etter § 38 tredje ledd første punktum.
- (39) ØLB med flere har krevd 275 000 kroner inkludert merverdiavgift i sakskostnader for å imøtegå begjæringen. Det er angitt at kravet knytter seg til arbeid i 75 timer. Retten finner at kostnadene har vært nødvendige, jf. tvisteloven § 20-5.

## S L U T N I N G

1. Begjæringen om erstatning tas ikke til følge.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Nobil Utvikling AS, A og B til Øvre Ljan Boligsameie IV, Sameiet Midtåsen 49, Øvre Ljan Boligsameie III, Øvre Ljan Boliglag SA og Sameiet Knud Øyens vei 13 A-C 275 000 – tohundreogsyttifemtusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av kjennelsen.

Aage Thor Falkanger  
(sign.)