

# Menneskerettsdom fra Agder lagmannsrett om tomtefeste

/ 13. juni 2014 / av [Sveinung O. Flaaten](#)

[#HØYESTERETT](#) [#TOMTEFESTESAKEN](#) [#TOMTEFESTE](#)

- Eiendomsvernet i Den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK) krenkes hvis grunneieren for alltid nektes å benytte en såkalt "tvillaus" bestemmelse i festekontrakten om tomteverdiregulering av festeavgiften, sier advokat Sveinung O. Flaaten.

Flaaten viser til en nylig avsagt dom fra Agder lagmannsrett hvor dette enstemmig slås fast. Les dommen [her](#).

Lagmannsretten mener dette følger av de samme prinsipper som var avgjørende for Den europeiske menneskerettsdomstolens dom i Lindheim-saken mot den norske stat fra 2012.

Agder lagmannsrett slår fast at det vil være et brudd på det grunnleggende prinsipp om rimelig balanse ("fair balance") mellom partenes interesser hvis grunneier helt nektes å benytte en slik klar kontraktsbestemmelse, innenfor lovens maksimalgrense for festeavgiftsregulering (i dag ca kr 11 000 pr. dekar).

Agder lagmannsrett, i likhet med Nedre Telemark tingrett, konkluderer dermed motsatt av hva Høyesterett gjorde i den såkalte Bøvre-dommen fra 2007. Grunneier Morten Bøvre ble der nektet å benytte en "tvillaus" kontraktsbestemmelse om tomteverdiregulering, fordi han en gang etter 1. januar 2002 (da tomtefesteloven trådte i kraft) allerede hadde benyttet en kontraktsbestemmelse om konsumprisindeksregulering av festeavgiften.

Etter kontrakten kunne festeavgiften tomteverdireguleres hvert tyvende år og indeksreguleres i den mellomliggende periode hvert femte år. Høyesteretts flertall konkluderte i Bøvre-dommen med den forståelse av tomtefesteloven § 15 om adgangen til det såkalte "engangsløftet", at denne mulighet til tomteverdiregulering for grunneier var "brukt opp" ved grunneiers indeksregulering som den første regulering etter 1. januar 2002.

Forholdet til eiendomsvernet i EMK ble ikke vurdert av Høyesterett i Bøvre-dommen fra 2007 og ble heller ikke vurdert i lovens forarbeider.

Agder lagmannsrett påpeker i sin dom at en lov med et slikt innhold som Høyesterett la til grunn i Bøvre-dommen, har den virkning at all realverdiøkning på tomten tilfaller festeren og intet tilfaller grunneieren. Videre påpeker lagmannsretten at loven har tilfeldige og vilkårlige virkninger, siden Høyesterett i Rød Gård-dommen fra 2013 slo fast at en indeksregulering av festeavgiften på grunnlag av offentlig forskrift, ikke avskar grunneieren fra senere tomteverdiregulering.

Agder lagmannsrett viser også til at loven "*som sådan*" er et problem i forhold til eiendomsvernet i EMK, slik at problemet dermed ikke bare begrenser seg til partene i den konkrete saken. Menneskerettsdomstolen påpekte det samme i Lindheim-dommen når det gjaldt tomtefesteloven § 33, som ga festeren rett til å kreve uendrede vilkår hvor festeforholdet ble forlenget etter at kontrakten var utløpt. Som følge av Lindheim-dommen er det som kjent nå på gang en endring av denne lovbestemmelsen som følge av Lindheim-dommen.

Agder lagmannsretts dom i Grimstvedt-saken berører et meget stort antall festekontrakter, siden det er Norges Bondelags standardkontrakter som ligger til grunn både i Grimstvedt-saken og i Bøvre-saken.

Morten Bøvre har saksøkt den norske stat med krav om erstatning som følge av at han i 2007 ble nektet tomteverdiregulering av festavgiftene for sine kontrakter. Saken for Oslo tingrett er stanset i påvente av endelig dom i Grimstvedt-saken.

Advokat Sveinung O. Flaaten i Advokatfirmaet Hjort DA prosederte saken for grunneierne mot den norske stat i Lindheim-saken. Flaaten er videre prosessfullmektig for grunneier Abraham S. Grimstvedt i saken for Agder lagmannsrett og for grunneier Morten Bøvre i erstatningssaken mot staten.

Les Finansavisens omtale [del 1](#) og [del 2](#). Les omtale i Bondebladet [her](#). Les omtale i Nationen [her](#).