AGDER TINGRETT

SKJØNN

Avsagt: 29.06.2023 i Agder tingrett, Arendal

Saksnr.: 22-187460SKJ-TAGD/TARD

Dommer:

Tingrettsdommer Alice Jervell

Skjønnsmedlemmer:

Skog/jord Jens Arild Kroken
Bygningskyndig Jens Christian Edvardsen

Saken gjelder: Innløsning av tomt til fritidsbolig etter tomtefesteloven

---

Tor Killie	Advokat Marius Gustavsen Hvitmyhr
Siv Howard	Advokat Marius Gustavsen Hvitmyhr
Rune Killie	Advokat Marius Gustavsen Hvitmyhr

mot

Svein Helge Gloppe	Advokat Einar Johan Espeland
Kjell Egil Gloppe	Advokat Einar Johan Espeland
Tore Bjørn Gloppe	Advokat Einar Johan Espeland

Ingen begrensninger i adgangen til offentlig gjengivelse

SKJØNN

Fastsettelse av vederlag og andre vilkår ved innløsning av tomt til fritidsbolig etter tomtefesteloven.

1. Sakens bakgrunn

Tor Killie, Rune Killie og Siv Howard (heretter Killie/Howard eller festerne) er søsken og eier i sameie fritidseiendom på Gloppe i Risør kommune med festenr. 7 under gnr. 1 bnr. 9 De ervervet fritidseiendommen med festerett etter sin mor Turid Killie.

Grunneiendommen gnr. 1 bnr. 9 er eiet i sameie mellom brødrene Kjell Egil Gloppe, Svein Helge Gloppe og Tore Bjørn Gloppe (heretter Gloppe eller bortfesterne). Eiendommen var tidligere eiet av bortfesternes far Rolf Gloppe, og brødrene fikk grunnbokshjemmel til eiendommen 8. desember 1999.

På eiendommen gnr.1 bnr. 9 ble det i 1969 åpnet for utbygging av 18 hytter etter vedtatt disposisjonsplan. Området er benevnt Båtsvikdalen hyttefelt. For alle hyttetomter ble det etablert festeforhold, herunder for to hyttetomter som ble beholdt av grunneier. Det ble benyttet Norges Bondelags standard festekontrakter med diverse tilpasninger, og samtlige festeforhold er punktfester. I tilknytning til festeforholdene reguleres i festekontraktene adkomst til hytte, tilskudd til bygging av vei, rett til parkering for én bil og rett til båtfeste for én båt ved felles brygge. Etter at hyttetomtene ble utbygget er det etablert felles vannkilde, fremført strøm til hyttene, lagt ut felles flytebrygge og bygget et felles bodhus for oppbevaring av båtutstyr.

Det aktuelle festeforhold som retten skal behandle ble etablert ved avtale av 12. oktober 1972 mellom grunneier Rolf Gloppe og opprinnelig fester Arne Johan Berger, med en festetid fra 1. juli 1971 til 31. desember 2000. Turid Killie overtok festeretten ca. 1991. Festeforholdet er regulert i skriftlig festekontrakt. Festeforholdet er ved utløp av festetid forlenget én gang med oppregulering av festeavgift, og der grunneiere og enkelte festere, herunder Killie/Howard ikke var enige om grunnlaget for oppregulering av den årlige festeavgiften. Agder lagmannsrett avholdt etter anke fra bortfesterne overskjønn 14. mai 2007 og kom frem til at festeavgiften skulle oppreguleres med grunnlag i råtomteverdi, og vurderte Killie/Howards festetomt til å ha en råtomteverdi etter fradrag for festers verditilvekst per 2000 til kr. 500.000. Høyesterett fastholdt ved dom av 03.12.2007 at premisset for oppregulering var råtomteverdi og ikke konsumprisindeks.

Etter hvert ønsket flere festere å innløse festetomtene. Killie/Howard fremsatte krav om innløsning ved brev til grunneier datert 31. mars 2019.

Det er enighet om at festerne har innløsningsrett etter tomtefesteloven § 32, og at innløsning skal skje etter tomteverdialternativet i tomtefesteloven § 37 første ledd til 40 % av markedsverdien ved festetidens utløp 31.12.2000.

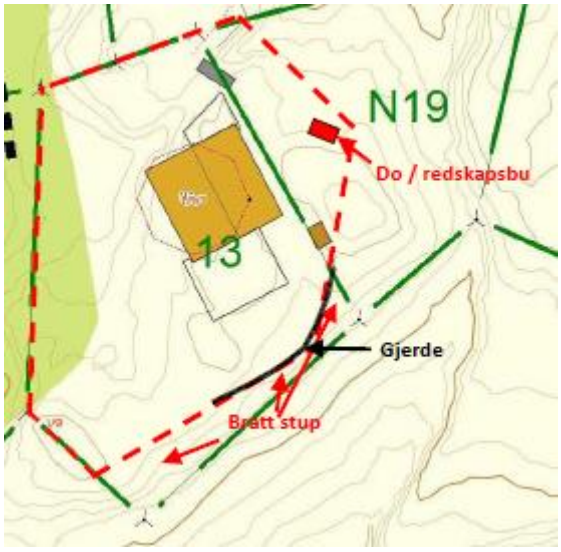
Partene er imidlertid uenige om fastsettelse av tomtegrense, markedsverdien av eiendommen som råtomt og hvilke verdier som skal trekkes fra innløsningssummen.

Videre er det uenighet om bortfall eller videreføring av en negativ servitutt på hovedeiendommen, der blant annet saksøker har vist til Holt herredsretts dom av 5. juni 1998. I dommen ble grunneier kjent uberettiget til å utparsellere en tomt innenfor disposisjonsplanen for Båtsvikdalen hyttefelt med grunnlag i bestemmelse om festekontraktene. I Killie/Howards festekontrakt punkt 8 fremgår:

> 8. **Bebyggelse m. v. i nabolaget.**
>
> Bebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte kartskisse, er ikke tillatt. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veier, parkeringsplasser, kraftledninger, tømmeplasser for avfall m. v., forutsatt at ikke anleggene legges på en utilbørlig og sjenerende måte.

I vedtatt reguleringsplan for Gloppe av 26.06.2008 er det innenfor Båtsvikdalen hyttefelt, avgrenset ved tidligere disposisjonsplan (kartskisse som vist til i festekontraktens punkt 8), godkjent fortetting av hytteområde med syv hytter.

Partene er enige om at det ved innløsning av festenummer 7, skal avstås et areal på rundt 1 daa, men uenige om hvordan grensen bør trekkes. Dette er illustrert i følgende utsnitt av grunneiers tomtedelingsplan av 01.12.2019 hvor Gloppes forslag er inntegnet med grønn heltrukken strek, mens Killie/Howards forslag er inntegnet med rød stiplet linje. Killie/Howards har for øvrig også korrigert for at en sandkasse var inntegnet som bygning (markert som gult), mens utedo/redskapsbu (markert som rødt) ikke var inntegnet.



Det siste tvistepunkt gjelder bortfesters krav om at det på den innløste tomt skal tinglyses rett for grunneier til å fremføre av vann- og avløpsledninger.

Etter at innløsningskravet ble fremsatt har det mellom partene vært flere forsøk på forhandlinger uten at det er oppnådd enighet, og festerne innga den 22. desember 2022 begjæring til Agder tingrett om skjønn etter tomtefesteloven § 37 annet ledd. Begjæringen omhandlet også innløsning av to andre festetomter, men disse ble før hovedforhandlingen forlikt og det avsies egen kjennelse om det.

Det ble under saksforberedelsen avsagt kjennelse om inhabilitet for den dommer som var tildelt saken, idet han tidligere hadde avhjemlet skjønn for andre hytter innenfor hyttefeltet.

Det ble gjennomført rettsmekling uten at det ble oppnådd forlik. De fremsatte forliksforslag kunne gjentas i etterfølgende prosesskriv.

Skjønnsforhandlinger ble avholdt 25. og 26. mai. Tor Killie møtte for sameiet i festenummer 7, alle tre bortfestere møtte og partsforklaring ble avgitt av Tore Gloppe. Det ble foretatt befaring på eiendommen.

2. Partenes påstander og påstandsgrunnlag

2.1 Festernes påstand og påstandsgrunnlag

Advokat Marius Gustavsen Hvitmyhr la på vegne av festerne Killie/Howard ned følgende påstand:

1. Skjønnet fremmes.

2. Rune Killie, Tor Killie og Siv Howard har rett til å løse inn festetomt gnr. 1, bnr. 9, fnr. 7, med grenser som angitt i kart inntatt i bilag 9 mot å betale innløsningssum fastsatt av skjønnsretten.

3. Krav om at negativ servitutt som avtalt i festekontraktenes pkt. 8 ikke består etter innløsningen skal prinsipalt avvises. Subsidiært skal negative servitutt som avtalt i festekontraktenes pkt. 8 bestå etter innløsningen og hefte i bortfesters eiendom gnr. 1, bnr. 9 i Risør kommune.

4. Kjell Egil Gloppe, Svein Helge Gloppe og Tore Bjørn Gloppe dømmes til å betale sakskostnader innen to uker fra dommens forkynnelse.

Advokat Hvitmyhr gjorde sammenfatningsvis gjeldende følgende påstandsgrunnlag:

De tre hovedspørsmålene i saken gjelder fastsettelse av tomtegrenser, spørsmål om negativ servitutt opphører ved innløsningen og spørsmål om innløsningssum.

Tomtegrenser
Partene er enige om at tomtestørrelsene skal være ca. 1 dekar jf. tomtefestelova § 16. Skjønnsretten må imidlertid fastsette hvor grenser for eiertomten skal trekkes, ettersom dette er en del av innløsningsvilkårene jf. tomtefesteloven § 37.

Festerne har utarbeidet kart med krav om grenser, samt oversiktskart i bilag 9-12 tilhørende skjønnsbegjæringen som viser innholdet av tomtegrensene som festerne krever.

Begrunnelsen for tomtekravet følger av festernes bruksutøvelse, som reflekterer fysisk rådighet over festetomtene i over 50 år. Grensene er topografisk naturlige grenser og ivaretar også en viss avstand mellom bebyggelsen, jf. prinsippet i plan- og bygningsloven § 29-4.

Den negative servitutten faller ikke bort ved innløsning
Prinsipalt anføres at skjønnsretten ikke har kompetanse til å avløse den negative servitutten som følger av festekontrakten pkt. 8. Det faller utenfor kompetansen etter tomtefesteloven § 37, jf. tomtefesteforskriften § 5 å avløse positive eller negative rettigheter i bortfesters resteiendom.

Den negative servitutten er en etablert heftelse i grunneiers eiendom, og er ikke en del av skjønnsrettens fastsettelse av «innløysingsvilkåra elles» jf. tomtefestelova § 37 annet ledd.

Servitutten er heller ikke falt bort ved vedtak av ny reguleringsplan for området jf. Bortelid-dommen (Rt. 2002 s. 145).

Innløsningssummen
Partene er enige om at innløsningssummen fastsettes basert på 40 %-regelen i tomtefestelova § 37.

For videre fastsettelse av tomteverdi ved innløsning, mener festerne det må tas utgangpunkt i tomtens reelle pris, basert på Atle Hartveit sin takst av råtomtverdier for hver festetomt. Det skal gjøres fradrag for «verdiauke» som festerne har tilført tomtene ved å bekoste vann, strøm, bryggeanlegg og vei til området.

Stiftelse av VA-servitutt
Det foreligger ikke rettslig grunnlag i tomtefesteloven § 37 til å stifte en ny VA servitutt over de innløste tomtene.

2.2 Bortfesternes påstand og påstandsgrunnlag

Advokat Einar Johan Espeland la på vegne av bortfesterne Gloppe ned følgende påstand:

1. Skjønnet fremmes.

2. Skjønnet fastsetter innløsningssum og innløsningsvilkår for gnr 1 bnr 9 fnr 5, 7 og 9 i Risør kommune.
3. Negative servitutter som avtalt i festekontraktenes punkt 8 første ledd er bortfalt eller bortfaller ved innløsningen og skal ikke påheftes bortfesters eiendom gnr. 1 bnr. 9 i Risør.
4. Det skal tinglyses rett for eier av gnr. 1 bnr. 9 til å legge og ha liggende felles vann og avløpsledninger og vedlikehold av disse på de innløste tomtene (dvs gnr/bnr som erstatter festenumre ved innløsningen), samt rett til adkomst i forbindelse med drift og vedlikehold av slike. Det skal videre fremgå av erklæringen at eventuelle nye slike ledninger skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for eier av tomtene.
5. Kjell Egil Gloppe, Svein Helge Gloppe og Tore Bjørn Gloppe tilkjennes sakens omkostninger

Advokat Espeland gjorde sammenfatningsvis gjeldende følgende påstandsgrunnlag:

Gloppe Sameie har ingen innvendinger mot at skjønnet fremmes.

Innløsningsvederlag, samt grenser og innløsningsvilkår fastsettes av skjønnsretten i medhold av tomtefesteloven § 37.

Tomtestørrelse og grenser
Partene synes gjennom sine tomteforslag enige om at tomtestørrelsene skal være ca. 1 dekar. Gloppe Sameie fastholder sitt forslag til tomtedelingskart utarbeidet av Landmåler Sør datert 22.05.19 for så vidt gjelder den aktuelle festetomten. Grensen hensyntar blant annet topografiske forhold, avstand til nabotomter, mulighet for naturlig fortetting mv. Videre ivaretar den foreslåtte grense også de føringer for fortetning av fritidseiendommer som er anbefalt i Kommunal- og distriktsdepartementets veileder fra september 2022, og som ivaretar miljø- og klimahensyn.

Det bemerkes at det ikke er riktig å kalle grensen foran hytta for å gå ved et stup, mens det i realiteten er et skrånende platå.

Gloppe Sameie kan ikke se at avstandskravet i PBL § 29-4 (2) har betydning for grensefastsettelsen for tomten da bestemmelsen gjelder eventuelle nye byggetiltak.

Innløsningssum
Partene er enige om at innløsningssummene skal fastsettes basert på 40 %-regelen i tomtefesteloven § 37 hvoretter innløsningssummen skal fastsettes til «40 prosent av tomteverdet på innløysingstida med frådrag for verdauke som festaren har tilført tomta med eigne tiltak eller tilskott til tiltak som er gjort av andre».

Når det gjelder tomteverdier vises det særlig til verdivurdering avgitt av takstingeniør Mesel, skjønn avsagt av Agder tingrett i 2022 for fire andre tomter, Agder lagmannsretts overskjønn, og SSBs oversikt over utviklingen av gjennomsnittspriser for fritidsboliger i Aust-Agder. Hva gjelder Agder tingretts skjønn i 2022 bygget den imidlertid på prisutvikling fra Agder lagmannsretts overskjønn i 2007, men uten å være klar over at overskjønnet fastsatte råtomteverdi per 2000/2001. Dette tilsier at Agder tingrett burde ha kommet til høyere verdi enn det som ble fastsatt.

Når det gjelder eventuelt fradrag for festernes verdiøkning vises særlig til skjønnsrettens rettslige vurderinger og konklusjoner i skjønnet avholdt i 2022 (hvoretter retten kom frem til at det ikke skulle gjøres fradrag i tomtene som skyldes infrastrukturinvesteringer fra festerne. I likhet med i skjønnet fra 2022 er de alt vesentlige av tomteverdiene i dette tilfelle skapt av enten bortfester eller andre festere i området og da skal det ikke gjøres positivt fratrekk for dette, idet dette ligger utenfor tomtefestelov § 37.

Negative servitutter
Den negative servitutt i de aktuelle festekontraktenes punkt 8 har en noe annerledes ordlyd enn tilsvarende negative servitutt i festekontraktene omhandlet i skjønnet fra 2022.

Servituttene er imidlertid av samme art og karakter og de rettslige vurderinger og konklusjoner i skjønnet fra 2022 må tilsvarende legges til grunn også for angjeldende negativ servitutt i de tre festekontraktene i denne sak. Det vises til Agder tingretts vurderinger i 2022 skjønnet hvor negativ servitutt i festekontraktenes punkt 8 ikke ble videreført ved innløsning med grunnlag i tomtefesteloven § 37 annet ledd

Subsidiært anfører saksøkte at servitutten må videreføres i en noe mer moderert form, slik at den kun gjelder for de såkalte «sva-fjellet» og annet tiltenkt ubebygd fellesareal nær de tre festetomtene, i henhold til tomtekartet inntatt i dokumentsamlingens s. 114.

Øvrige rettigheter
Bortfester har ikke gitt avkall på retten til å fremføre vann- og avløpsledninger over festers eiendom, noe som fremgår av festekontraktens punkt 8. En slik løsning skal legges slik at den er til minst mulig sjenanse for fester.

Hjemmel for å påhefte slik servitutt over festers eiendom følger av tomtefesteloven § 37, og Agder tingrett kom i skjønn i 2022 til at grunneieren ble tilkjent slik rettighet ved innløsning.

Ved fremtidig utbygging og etablering av felles vann og avløpsanlegg kan det være behov for nærmere rettigheter for grunneieren over de innløste festetomtene knyttet til slikt va-anlegg. Dette selv om det ikke nødvendigvis fremstår å være et konkret behov per i dag. En slik rett er sedvanlig i et slikt hytteområde og legger også til rette for smidige fellesskapsløsninger for hyttefellesskapet.

3. Skjønnsforutsetninger

Partene er enige om følgende skjønnsforutsetninger:

1. Festetomten med gnr.1 bnr. 9 fnr. 7 i Risør kommune innløses av fester/kjøper basert på de konkrete grenser, areal og innløsningssum retten rettskraftig fastsetter. Innløsningssummen skal fastsettes til gjeldende markedsverdi ved festekontraktens utløp.
2. Fester/kjøper skal i tillegg til innløsningssummen betale alle offentlige gebyrer og avgifter ved innløsningen, herunder dokumentavgift og tinglysningsgebyr samt kommunale behandlingsgebyrer.
3. Innløsningssummen betales til kontonummer som angis av bortfesterne. Når slik innbetaling har funnet sted skal bortfesterne straks overgi signert og tinglysingsklart skjøte til fester/kjøper slik at sistnevnte kan besørge tinglysning.
4. I skjøtet inntas det standard sletteerklæring knyttet til festekontrakten som signeres av partene, likevel slik at fester har rett til bruk av kjøreveg og parkering/gjesteparkering og adkomst til fots som nevnt i festekontraktens punkt 5 og rett til båtfeste for 1 båt ved felles brygge skal tinglyses på gnr. 1 bnr. 9. Fester/kjøper skal ha rett og plikt til medlemskap i eksisterende felles vel-/hytteforening som forestår vedlikehold av fellesvei og øvrige fellesanlegg. I den grad skjønnsretten fastsetter at ytterlige servitutter skal stiftes eller videreføres skal også dette inntas i skjøte eller separat erklæring som tinglyses på den/de tjenende eiendommer.
5. Festetomten innløses på vanlig måte fri for panteheftelser påheftet av bortfesterne.
6. Fester kan for egen kostnad utpeke oppgjørsansvarlig (advokat) for gjennomføring av det praktiske ved oppgjøret knyttet til innløsningen.

4. Rettens vurdering

4.1 Skjønnet fremmes

Skjønnsbegjæring er inngitt av Killie/Howard og bortfesterne har ikke hatt innsigelse mot at skjønnet fremmes. I medhold av skjønnsprosessloven § 4 første ledd og tomtefesteloven § 43 første ledd beslutter retten å fremme skjønnet.

De alminnelige skjønnsforutsetninger/innløsningsvilkår som fremgår av punkt 3 ovenfor legges videre til grunn for skjønnet.

Partene er videre enige om at Killie/Howard har rett til innløsning i medhold av tomtefesteloven § 36, jf. § 32, og er enige om at det ved innløsning skal legges til grunn verdialternativet i tomtefesteloven § 37 første ledd tredje punktum hvor det heter:

> Om ikkje anna er avtalt, kan bortfestaren likevel krevje at innløysingssummen for andre tomter enn dei som er festa bort på uavgrensa tid utan oppseiingsrett for bortfestaren, skal vere 40 prosent av tomteverdet på innløysingstida med frådrag for verdauke som festaren har tilført tomta med eigne tiltak eller tilskott til tiltak som er gjort av andre.

De er imidlertid uenige om hvilken verdi eiendommen har som råtomt etter fradrag som skal gjøres for verditilvekst som festeren eller andre har tilført tomten. Videre er de uenige om enkelte innløsningsvilkår, som retten skal ta stilling til etter tomtefesteloven § 37 annet ledd hvor det heter:

> Med mindre partane er samde om innløysingsvilkåra, eller har avtalt vilkåra fastsette på annan måte, høyrer krav om innløysing under skjønn, som avgjer retten til innløysing, fastset innløysingssummen, innløysingsvilkåra elles og avgjer spørsmål som gjeld gjennomføringa av innløysinga

4.2 Innløsningsvilkårene

4.2.1 Tomtestørrelse og grense

Det fremgår av tomtefesteloven § 16 første ledd at det ved etablering av punktfeste skal legges til grunn følgende om festerens rådighet i festetiden:

> Er det ikkje sagt noko i avtala om storleiken på tomta (punktfeste), gjeld føresegnene i andre punktum for eit areal på eitt dekar (daa), medrekna der huset eller husa står og høveleg avrunda etter tilhøva på staden.

Festekontrakten som skal innløses har ingen bestemmelser om areal eller grenser og partene er enige om man ved verdsettelse etter tomtefesteloven § 37 ser hen til føringene i tomtefesteloven § 16 og at tomten ved innløsning av punktfeste skal utgjøre ca. 1 dekar.

De momenter som vil være av betydning for grensefastsettelsen er, i tillegg til den bruk festerne har utøvet i festetiden, også topografiske forhold for å få en tomt som er «høveleg avrunda etter tilhøva på staden».

Først og fremst mener retten at det er naturlig å innlemme den del av tomten som festerne har benyttet under festetiden, forutsatt at bruken ikke har vært i strid med festekontrakten.

Festekontrakten har enkelte begrensninger i rådigheten over arealet, hvoretter det etter punkt 3 bare er tillatt å føre opp én bygning og være i én etasje. Etter punkt 6 disponerer grunneier alle trær omkring hytta, og fester kan ikke beplante, så eller gjennomføre annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarkskarakter.

Grunneier har gjort gjeldende at festerne ikke hadde anledning til å føre opp en utedo med redskapsbu uten grunneiers tillatelse, og at det faktum at slik er oppført ikke kan eller skal gi føringer ved grensefastsettelsen. Retten er ikke enig i dette, og har lagt vekt på flere momenter. Først og fremst var det den gang hytta ble oppført nødvendig å ha et avtrede og selv om andre doløsninger enn utedo fantes var det ikke uvanlig at det til hytter ble benyttet utedoløsning. Hytta var i begynnelsen uten strøm og det var derfor ikke mulig å ha en doløsning som forutsatte strøm. Heller ikke hadde hytta innlagt vann eller mulighet for avløp. Det ble dessuten opplyst i retten at også til de andre hyttene er oppført redskapsboder som kunne nyttes for utedo/bøttedo. Videre skal etter det opplyste grunneier ikke ha protestert overfor noen av hytteeierne, hvilket kan tilsi at oppføring av bod var akseptert rådighetsutøvelse for alle festere innenfor hyttefeltet. Slik det fremstår for retten er det grunn til å tro at både grunneier og festere har oppfattet det slik at en mindre utedo/redskapsbu ikke var å anse som «bygning» slik kontrakten var å forstå.

Etter rettens syn vil innlemmelse av redskapsbua være et særskilt moment som trekker i retning av at grensen ikke kan trekkes slik grunneier har foreslått.

Retten har dessuten lagt vekt på at grensen grunneieren har foreslått går tett inntil og langsmed boligen, og på et område som er naturlig ferdsels og oppholdsareal for festerne. Begrunnelsen for denne grense er for grunneierne at dette vil frigjøre noe større areal på østsiden av hytta for ønsket fremtidig fortetning. For å oppnå at tomten likevel blir ca. 1 daa er det fra deres side foreslått tillagt tomten et areal foran hytta på et område som er svært bratt og farlig og derved i liten grad har vært benyttet av festerne i festetiden, og som vil ha liten verdi for festerne fremover. Når retten, slik det fremgår nedenfor under punkt 4.2.2.2 har kommet til at bortfesterne vis a vis Killie/Howard ikke kan utparsellere flere

tomter på gnr. 1 bnr. 9, kan heller ikke bortfesternes ønske om fornuftige grenser for fortetning trekkes inn som et særskilt moment i grensefastsettelsen.

Ved å følge festernes forslag vil, i tillegg til at redskapsbua blir liggende innenfor egen tomt, også det vesentligste av adkomstbroen bli liggende innenfor tomtegrensen. Dessuten vil areal som ikke har vært benyttet av festerne fordi det var vurdert som farlig, ligge utenfor grensen.

Retten har etter en samlet vurdering kommet til at grensen fastsettes i tråd med festernes forslag og at den følger den røde stiplede linje som er trukket opp i *Kart med tomtekrav festenr 7 Killie Howard* (dok 187460/1-8) og som er inntatt ovenfor på side tre.

4.2.2. Negativ servitutt, jf. festekontraktens § 8

I tråd med tomtefesteloven § 37 annet ledd skal skjønnsretten, utover spørsmål om rett til innløsning og innløsningssum, også fastsette hvilke innløsningsvilkår som fortsatt skal gjelde og hvilke som bortfaller.

Partene er enige om at festekontraktens § 8 medfører en begrensning i grunneiers rett til utbygging og således utgjør en negativ servitutt, og striden står om vilkåret fortsatt skal gjelde eller falle bort ved innløsning.

Saksøker har prinsipalt gjort gjeldende at skjønnsretten ikke har kompetanse til å avløse positive eller negative rettigheter i bortfesters resteiendom. Retten behandler kompetansespørsmålet først.

4.2.2.1 Kompetansespørsmålet

Det er alminnelig antatt at en festekontrakt faller bort ved innløsning av et festeforhold, og de bestemmelser som fortsatt skal stå ved lag må fastsettes av skjønnsretten etter tomtefesteloven § 37 annet ledd. Dette fremgår av LB-2019-17451 hvor det heter:

> Rådighetsbegrensningen er ikke påheftet selve grunnboksbladet på eiendommen, men inntatt i festekontrakten, som er tinglyst på eiendommen. I det ligger at når festekontrakten termineres ved innløsning, vil heller ikke de andre vilkårene i festekontrakten gjelde, da kontrakten som sådan er opphørt å eksistere. Eventuelle vilkår må da fastsettes etter tomtefesteloven § 37 annet ledd

Det er videre uttalt:

> Lagmannsretten viser til LF-2009-139946 der Frostating lagmannsrett slår fast at forarbeidene ikke sier noe om rammen for rettens kompetanse. Videre heter det at «lagmannsretten legger imidlertid til grunn at det naturlige utgangspunkt for vurderingen må være de kontraktsfestede eller avtalte rettigheter under

> festeperioden. Skal man gå utover denne ramme, må det dreie seg om naturlige og nødvendige rettigheter for hytteeiendommen». Slik denne skjønnsrett leser dette, legger Frostating lagmannsrett til grunn at det er opp til retten å bestemme hvilke vilkår eller avtalte rettigheter som skal videreføres ved en innløsning, og at det må være naturlige og nødvendige rettigheter dersom det dreier seg om vilkår som går ut over det som er bestemt i festekontrakten. Det følger av dette forutsetningsvis at ingen av partene har krav på uten videre å få videreført rettighetene etter festekontrakten etter at denne er opphørt

Saken gjaldt riktignok negativ servitutt på den eiendom som skulle innløses, men kan også forstås som også å gjelde de rettigheter og plikter bortfester har etter festekontrakten.
I Thor Falkanger, Tomtefestelova. Lovkommentar, § 37. Innløysingsvilkår, Juridika fremgår følgende:

> 8. Ser vi foreløpig bort fra panterettigheter (som får sin omtale i kommentar nr. 9), er det slik at innløseren nå er blitt eier og er
>
> > " i prinsippet ubundet av de begrensninger av rettslig eller faktisk art som har ligget i festekontrakten. At bortfesteren hadde forkjøpsrett ved overdragelse av festerett med påstående bebyggelse, vil naturligvis ikke gjelde i forhold til den frikjøpte tomt. Og der festet var for fritidshus, vil innløseren nå kunne bygge bolig eller forretningsbygg, dersom myndighetene tillater det. Én reservasjon må imidlertid gjøres: Det kan tenkes at rådighetsbånd i festekontrakten må oppfattes som negative servitutter, kanskje påheftet først og fremst til fordel for tredjeperson. Et typisk eksempel er hyttefeltet hvor det av hensyn til fellesskapet er reservasjoner (f.eks. kun hytter opp til en viss størrelse, kun én bebyggelse pr. tomt osv.), jf. servituttl. § 4. Festekontrakten kan også medføre rådighetsbegrensninger for bortfesteren, f.eks. slik at det i hyttefeltet ikke skal skje noen «fortetning». Denne begrensningen forsvinner naturligvis heller ikke der festetomtene innløses" (Falkanger og Falkanger s. 308).

Selv om Falkanger uttaler seg om de materielle sider av spørsmålet om hva som ligger i lovens uttrykk «innløsningsvilkår elles», problematiseres heller ikke her at skjønnsrettens kompetanse skal være begrenset.

Slik retten ser det må retten ta stilling til videreføring av rettigheter og plikter mellom kontraktsparter der kontrakten bortfaller, og har derved formell kompetanse til å videreføre eller avløse bortfesters plikter. Om retten kommer til at den negative servitutten skal videreføres stiftes ikke noen ny rett på bortfesternes eiendom, og ved avløsning av en negativ servitutt endres rettsstillingen mellom partene, noe som i utgangspunktet må ligge under skjønnsrettens kompetanse.

4.2.2.2 Negativ servitutt

Skjønnsrettens utgangspunkt for fastsettelse av innløsningsvilkår vil være at innløsning av en festetomt ikke bør forrykke balansen mellom bortfester og fester mer enn det som innløsningen i seg selv nødvendiggjør. Rettigheter og plikter mellom kontraktspartene er nedfelt i en avtale, der bortfester konkret har tatt stilling til antall hytter som kunne forventes utbygget. Det var ved det skapt berettigede forventninger hos de 18 hytteeierne om at området ikke skulle utbygges videre, med mindre det ble innhentet samtykke fra dem. Retten bemerker at festekontraktenes ordlyd vedrørende byggeforbud er noe ulikt formulert for den enkelte hytteeier av de 18 hyttene, men synspunktet er likevel gjeldende.

Slik retten ser det vil det være en utilsiktet ulempe for festerne dersom sentrale forpliktelser bortfester har påtatt seg, skulle falle bort i forbindelse med utøvelse av en rett til å bli eier av festetomten. Det vil tilsvarende være en utilsiktet fordel for en grunneier. Hadde innløsning gitt adgang til å avløse en negativ servitutt, vil dette for øvrig være i strid med Holt herredsretts dom av 5. juni 1998 mellom partenes rettsforgjengere, hvor retten konkluderte med at eiere av gnr. 1 bnr. 9 i Risør kommune var uberettiget til å utparsellere ytterligere en hyttetomt innenfor hyttefeltet.

Et byggeforbud på omkringliggende areal er ikke irrelevant for festerne å opprettholde idag, og kan ikke sies å være et forbud som ut fra samfunnets utvikling har «utspilt sin rolle». Selv om offentlige myndigheter ut fra samfunnsmessige hensyn, som miljø- og klimahensyn, oppfordrer til fortetning istedenfor nedbygging av uberørt natur, berører dette etter rettens syn ikke rettsforholdet mellom fester og bortfester ved innløsning.

Når retten mener grunneieres ønske eller behov for å få avløst en negativ servitutt ikke er et tungtveiende moment etter tomtefesteloven § 37 annet ledd, er dette også fordi en servitutt kan avskipes eller omskipes etter reglene i servituttloven. Ved en slik prøving vil det foretas en bred interesseavveining mellom en parts behov for om- eller avskiping, og øvrige parters interesser og behov.

Høyesterett har hatt flere saker som har vedrørt motstrid mellom behov for utbygging i tråd med reguleringsplaner og forholdet til negative servitutter, blant annet Gjensidige-dommen (Rt-1995-904), Borteliddommen (Rt-2002-145) og Naturbetong I (Rt-2008-362).

Utbygging i tråd med reguleringsplaner skjer etter en omfattende planprosess der mange ulike hensyn og interesser skal være avveiet, og selv da vil negative servitutter – som ikke er falt bort etter tingsrettslige regler – som et utgangspunkt være førende med mindre opprettholdelse av servitutten resulterer i en meningsløs «ikke-bebyggelse» eller «utilsiktet hinder», jf. Rt-2002-145 avsnitt 150. Etter rettens syn tilsier for øvrig manglende utbygging i tråd med bebyggelsesplan for Gloppe, vedtatt i 2008, ikke en slik meningsløs «ikke-bebyggelse» som kan gis rettslig betydning i en innløsningsfase. Retten viser for

øvrig også til uttalelsen til professor Falkanger inntatt ovenfor at kontraktsfestet byggeforbud i hyttefelt videreføres ved innløsning. Ut fra rettens konklusjon drøftes ikke bortfesters subsidiære påstand.

Retten har kommet til at bortfesterne ikke gis medhold i at den negative servitutten bortfaller ved festernes innløsning av festenummer 7 under gnr. 1 bnr. 9.

4.2.3 VA-servitutt

Retten mener kompetansen til å fastsette slike heftelser knyttet til fremføring av felles vann og avløp følger av tomtefesteloven § 37 annet ledd.

Det fremgår av festekontraktens punkt 8 følgende:

> Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veier, parkeringsplasser, kraftledninger, tømmeplasser for avfall m.v. forutsatt at ikke anleggene legges på en utilbørlig og sjenerende måte.

Slik retten ser det foreligger allerede en rett til å fremføre felles vann- og avløpsledninger over Killie/Howards festetomt, og det er derfor ikke snakk om å stifte ny rett for grunneier. Slik retten vurderer det er det også nyttige servitutter for hyttefellesskapet.

Bortfesterne får etter dette medhold i påstandens punkt 4.

4.3 Innløsningsbeløpet

Killie/Howard har krevd innløsning etter tomtefesteloven § 32 og eiendommen skal verdsettes til verdi per festetidens utløp 31.12.2000.

Retten skal fastsette verdien av råtomten ut fra en skjønnsmessig helhetsvurdering.

Agder lagmannsrett har i sitt overskjønn av 14. mai 2007 gitt en fyldestgjørende beskrivelse av området som retten mener godt reflekterer situasjonen også i dag. Fra overskjønnet side 9 og 10 hitsettes:

> *Ved vurderingen av den påregnelige og ordinære omsetningsverdien for hvert enkelt objekt, er følgende forutsetninger lagt til grunn og hensyntatt:*
>
> *Feltet ligger helt syd i Risør kommune, i grensen mot Tvedestrand, i indre skjærgård nordvest for Risøya. Denne del av Sørlandet er generelt attraktivt for feriesteder ved sjøen.*
>
> *Det er ca 20 minutters kjøreavstand til Risør og Tvedestrand. Det er noe kjørestrekning til nærmeste dagligvareforretning.*

Feltet ligger i område som i utgangspunkt framstår som lavproduktiv skogsmark med til dels mye bart fjell i dagen og med noe varierende vegetasjon. Den helt nordligste del av feltet etterlater imidlertid i stor grad inntrykk av å være skogbevokst utmarksområde. Feltet ligger sjønært, i området 25 – 55 meter over havnivået og noe tilbaketrukket fra sjøen. Feltet framstår som velordnet og er spredt bebygd noe som medfører at objektene ligger relativt usjenert i forhold til hverandre. Det er i gjeldende disposisjonsplan avsatt arealer til friluftsområder, badestrand, felles parkeringsplasser og sted for felles brygge. Det foreligger ingen opplysninger om fortettingsplan for feltet. Nærmere om hva som følger av gjeldende plan framgår av planbestemmelsene og plankartet som det vises til.

Samlet vurdert, framstår feltet ikke å være blant de mest attraktive sjønære hyttefelt langs kysten på grunn av objektenes avstand og tilgjengelighet til sjøen, manglende eksklusiv bryggeplass og for en rekke enheters del begrensninger i sjøutsikt. Sjøutsikten fra de forskjellige objektene – og det inntrykk de gir av å ligge sjønært – er sterkt varierende, hvilket gir seg utslag ved verdivurderingene. Det er ikke tilknytning til offentlig vann eller avløpsnett. Sommervann er bekostet av festerne. Om de private avløpsforhold foreligger ingen andre opplysninger enn at dette er ordnet av den enkelte fester selv. Det er rett til kjøreadkomst fra offentlig vei gjennom skogsterreng fram til felles parkeringsplasser der det er rett til fri parkering for én bil for hvert objekt. De opprinnelige festerne betalte ved kontraktsinngåelsene 3 000 kroner hver for opparbeidelsen av vei og parkeringsplass. Hvert objekt har rett til båtfeste for én båt på angitt sted. Eksisterende bryggeanlegget, som ligger godt skjermet for vær og vind, er bekostet av festerne i et visst samarbeid med grunneier.Bademuligheter blant annet fra området i nærheten av bryggeanlegget. Det er kort avstand fra bryggeanlegget og til en attraktiv skjærgård med gode muligheter for ulik sjørelatert friluftsliv.

Alle festeobjektene er punktfester. Ved vurderingen av råtomteverdiene er det derfor lagt til grunn en tomtestørrelse som ikke er større enn hva som er nødvendig for den bebyggelse som er oppført på hvert av festenumrene i dag. Det er imidlertid tatt hensyn til at festerne – med de begrensninger/tillempinger som følger av festekontraktene, disposisjonsplanen og preseptorisk lovgivning- har en viss råderett og bruksrett til et nærarealet – av partene anslått til ca 1 dekar – rundt bebyggelsen. Det er videre lagt vekt på de rettigheter og forpliktelser som følger av festekontraktene og disposisjonsplanen på/til de formelt angitt fellesarealer og til de bruksmulighetene som området ellers gir grunnlag for.

Det er lagt til grunn en råtomteverdi. Det er således sett bort fra den verdiøkning som skyldes festernes opparbeidelse/tilrettelegging på egen festeenhet og på fellesarealer, derunder hva som er bekostet av festerne i så måte. Det er herunder lagt til grunn at infrastruktur som adkomstvei, felles parkeringsplass, sommervann med mer er bekostet og /eller etablert av festerne og at dette er derfor ikke hensyntatt ved verdifastsettelsen.

Det er ikke kjørevei eller rett til dette helt fram til bebyggelsen. Eksisterende adkomstveier og parkeringsplasser ligger ulikt langt fra de enkelte objektene. Dette er hensyntatt ved verdivurderingen av det enkelte objekt. Tilsvarende gjelder også avstand fra hvert objekt til stedet hvor bryggeretten er. For enkelte vil nærheten til adkomstvei og parkeringsplass kunne representere en ulempe og framstå som et verdireduserende element.

Dette er vurdert og hensyntatt for de objekter dette er aktuelt for.

Enhetene har ulik nærhet til sjøen, men gjennomgående er at ingen av disse ligger umiddelbart til sjøen og ingen har egen strandlinje. Utsikt og utsyn mot sjøen er sterkt varierende – fra de som har et bredt og panoramaaktig utsyn mot sjøen til de som ikke har sjøutsikt overhode. Utsikten er for en del objekter betydelig begrenset av trær som festerne ikke har rådighet over. Nærhet og utsikt til sjøen, «sjøfølelsen», kort avstand til sjø og bryggested samt enkel framkommelighet til sjø og brygge er vesentlige verdiøkende elementer. De er her nevnte forhold er hensyntatt ved verdivurderingen av hvert enkelt objekt.

Objektene er godt plassert i terrenget og i forhold til de andre objektene, hvilket gir alle – om enn i varierende grad – inntrykk av å være relativt usjenert. Forskjellene er hensyntatt ved verdivurderingene.

Det er også tatt hensyn til at festerne er gitt rett til et felles bodhus i nærheten av fellesbrygga. Fellesbrygga og selve bodhuset er imidlertid bekostet av festerne selv, selv om også bortfesterne har bidratt, og verdien av disse bygg og anlegg er det derfor sett bort fra ved festeobjektenes verdi.

Konkret for festernes eiendom har Agder lagmannsrett bemerket og fastsatt verdi per år 2000 for feste nr 7:

6. Feste nr 7 under gnr 1 bnr 9 i Risør kommune. Fester: Turid Killie.
Tilleggsbemerkninger/revidert avgift:
Meget god sjøutsikt. Usjenert. Sjønært og rimelig nærhet til felles bryggeanlegg. Blant de som ligger lengst fra felles parkeringsplass.
Vurdert råtomteverdi: 500.000 kroner. Beregnet avkastning basert på 3% festerente 13 500 kroner. Realistisk påregenlig festavgift skjønnes til 12 000 kroner. Begrenses til 9 000 kroner pga beløpstaket, jf. ovenfor.

Byggtaksering Sør AS v/takstmann Atle Hartveit har for Killie/Howard utarbeidet en tomtetakst hvor han konkluderer med at eiendommen som råtomt har en verdi med kr 600.000 fordelt slik:

Beregning tomteverdi	656 000
Tillegg utsikt, beliggenhet, parkering el.	+ 50 000
Fratrekk infrastruktur strøm etc.	-100 000

Takstingeniør Mesel AS v/takstingeniør Lars Tore Mesel utarbeidet på vegne av Gloppe i april 2021 for Gloppe en verdivurdering hvor han konkluderer med en råtomteverdi med kr 1.400.000.

De fremlagte takster spriker betydelig.

Det har vært én frivillig overdragelse innenfor hyttefeltet som retten er gjort kjent med, der bygningsmassen angivelig var verdsatt til kr 300.000 og tomten til kr 1.500.000. Retten mener det hefter usikkerhet omkring de angitte verdier. For fire andre eiendommer innenfor hyttefeltet ble det ved Agder tingretts skjønn 29.06.2023 fastsatt innløsningsverdi fra kr 400.000 – 480.000, som tilsier råtomteverdi mellom kr 1.000.000 og 1.200.000. Skjønnet er rettskraftig.

Retten har blitt forelagt informasjon om andre hyttefelt i området, og forelagt indeks for verdi ved omsetning av hytter i Aust-Agder. De tre hyttefelter som det har vært bevisføring rundt gjelder utbygging Hjembutoppen, Åkvåg/Sørbødalen og Hvalåsen/Sildvik.

Samtlige områder er utbygget på moderne vis med god infrastruktur, hyttene ligger tett og det er tilgang til brygger og bademuligheter. Det som særlig skiller Killie/Howards hytte fra disse er at hytten ligger relativt uveisomt til, med ca. 200 meter både til parkering og båtfeste. Videre har hytta ikke annet enn sommervann til hyttevegg, og det kan ikke legges til grunn at det i den nærmeste tid blir mulighet for å legge inn vann og ordinært avløp. Av kvaliteter vil retten fremheve at hytta ligger usjenert til og med fin utsikt. Videre er tilgang til båtplass av relativt betydelig verdi. Retten ser bort fra verdien av bryggeanordning som er bekostet av festerne i fellesskap og ikke ligger på Gloppes grunn, og har vurdert verdien av den rett som følger av festekontrakten isolert sett.

Med «råtomt» siktes det til tomta fratrukket alle verdier som er tilført av festerne, eller betalt av festerne. Dette omfatter også investeringer utenfor den fysiske tomta, som tilskudd til veg, vatn og kloakk. Etter bevisføringen legger retten til grunn at Killie/Howard har investert i fremføring av strøm til hyttetomten, betalt andel til parkering, deler av vegutbygging, samt bidratt ved oppføring av båtbod. Det har ikke vært betydelige investeringer, og retten har kommet til at de samlet vurdert utgjør et fradrag på kr 100.000 slik Hartveit har kommet til.

Med bakgrunn i områdets kvaliteter og tomtens beskaffenhet per 31.12.2020 har retten etter en samlet skjønnsmessig vurdering kommet til at festenummer 7 under gnr. 1 bnr. 9 i Risør kommune verdivurderes ved innløsning etter tomtefesteloven § 37 til kr 1.200.000.

Dette gir en innløsningssum beregnet til 40 % som utgjør kr 480.000.

5. Sakskostnader

For spørsmålet om sakskostnader gjelder tvistelovens og ikke skjønnsprosesslovens regler, jf. tomtefesteloven § 43 annet ledd annet punktum og skjønnsprosessloven § 43 første ledd. Det vises i denne forbindelse til uttalelsene i RG-2010-52.

Festerne har fått medhold i at grensene skal trekkes slik de har foreslått. Videre har de fått medhold i at den negative servitutt fortsatt består, og at grunneier i forhold til dem er uberettiget til å utparsellere ytterligere hyttetomter. Ved verdivurderingen har retten kommet til en verdi for råtomt som ligger mellom de to fremlagte takster, men nærmere bortfesters forslag enn Killie/Howards forslag. Avviket er etter rettens syn så vidt vesentlig at festerne ikke kan sies å ha vunnet frem fullt ut eller for det vesentlige.

Bortfesterne har fått medhold i at VA-anlegg kan tinglyses på festernes eiendom, men for øvrig ikke fått medhold i sine standpunkter til grenser eller øvrige innløsningsvilkår. Verdien ligger noe under den verdi som ble foreslått av bortfesterne. Heller ikke bortfesterne kan anses for å ha vunnet frem fullt ut eller for det vesentlige.

Retten finner etter en samlet vurdering at ingen av partene har fått medhold av betydning og der det er tungtveiende grunner for å tilkjenne saksomkostninger helt eller delvis i medhold av tvisteloven § 20-3.

Hver av partene bærer egne saksomkostninger. Saksøker dekker utgifter til skjønnsmedlemmer og rettsgebyr, jf. rettsgebyrloven § 2.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på at parter og prosesfullmektiger etter tvisteloven § 3-8 kan be om at retten fastsetter prosessfullmektigens godtgjøring. Begjæring må fremmes innen én måned etter forkynnelse av sakes avgjørelse.

Skjønnet er enstemmig. Skjønnet er avhjemlet etter lovens frist på grunn av reisefravær og andre arbeidsoppgaver.

SLUTNING

1. Skjønnet fremmes.

2. Tor Killie, Rune Killie og Siw Howard har rett til å innløse festetomt, gnr. 1 bnr. 9 fnr. 7, i Risør kommune, mot betaling av en innløsningssum på 480.000 – firehundreogåttitusen – kroner.

3. Ved innløsning av festenummer 7 under gnr. 1 bnr. 9 i Risør kommune skal grensene trekkes etter rød-hvit stiplet linje slik det fremgår av kart inntatt på side 3.

4. Negative servitutter som avtalt i festekontraktenes pkt. 8 første ledd bortfaller ikke ved innløsningen, og kan påheftes bortfesters eiendom gnr. 1 bnr. 9 i Risør.

5. Det skal tinglyses rett for eier av gnr. 1 bnr. 9 til å legge og ha liggende felles vann og avløpsledninger og vedlikehold av disse på den innløste festetomt (dvs gnr/bnr som erstatter festenummeret ved innløsningen), samt rett til adkomst i forbindelse med drift og vedlikehold av slike. Det skal videre fremgå av erklæringen at eventuelle nye slike ledninger skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for eier av tomten.

6. Hver av partene bærer egne sakskostnader. Saksøker dekker utgifter til oppnevnte skjønnsmedlemmer og rettsgebyr.

Retten hevet

Alice Jervell

Jens Arild Kroken

Jens Christian Edvardsen

Veiledning om overprøving av skjønn

BEGJÆRING OM OVERSKJØNN TIL LAGMANNSRETTEN

Du har rett til å be om å få skjønnet overprøvd

Hvis tingretten eller jordskifteretten har avsagt et skjønn som du mener er feil, kan du be om at lagmannsretten overprøver skjønnet. Det kalles å begjære overskjønn.
Fristen for å begjære overskjønn er én måned fra tingrettens eller jordskifterettens avgjørelse ble forkynt (gjort kjent) for deg.

Slik begjærer du overskjønn

Hvis du har advokat, er det denne som begjærer overskjønn. Begjæringen fremmes da skriftlig for den retten som har avsagt underskjønnet. Hvis du er selvprosederende (ikke har advokat), kan du begjære overskjønn muntlig. Du må da kontakte retten i god tid før fristen utløper, for å avtale tidspunkt. Retten kan tillate at prosessfullmektiger som ikke er advokater, begjærer overskjønn muntlig.

Når du ber om overskjønn, må du spesifisere:

- hvilken lagmannsrett som skal overprøve skjønnet
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hvilket skjønn du ønsker å få overprøvd
- om det er hele skjønnet eller bare deler av det du vil få overprøvd
- hva du mener er feil ved skjønnet
- hvorfor du mener du har rett til å kreve overskjønn

Dersom saken din gjelder et samlet krav på under 250 000 kroner, må lagmannsretten samtykke til å behandle saken. Når lagmannsretten vurderer om den skal samtykke, tar den hensyn til sakens karakter, hvilket behov partene har for å overprøve skjønnet, og om den finner svakheter ved skjønnet eller saksbehandlingen.
Lagmannsretten kan i alle tilfeller nekte deg overskjønn hvis den kommer til at det er klar sannsynlighetsovervekt for at kravet ditt ikke vil føre fram.

ANKE AV OVERSKJØNN TIL HØYESTERETT

Når kan du anke overskjønnet til Høyesterett?

Et overskjønn fra lagmannsretten kan du bare anke til Høyesterett hvis du mener det er feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil) eller feil i saksbehandlingen. Anken fremmes skriftlig for lagmannsretten.

Ankefristen er én måned fra overskjønnet ble forkynt (gjort kjent) for deg. Behandling av anke over overskjønn krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. For å bli behandlet i Høyesterett må anken gjelde spørsmål som har betydning utover din sak, eller det må foreligge andre særlige grunner.

Gebyr

Den som begjærer overskjønn til lagmannsretten eller anker til Høyesterett, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra domstolen.

Aktuelt regelverk

- Reglene for overskjønn finner du i skjønnsprosessloven § 32 til § 39.
- Reglene for anke av overskjønn til Høyesterett finner du i tvisteloven kapittel 30.