

HR-1994-180-B - Rt-1994-1617

INSTANS:	Høyesterett - Dom.
DATO:	1994-12-22
DOKNR/PUBLISERT:	HR-1994-180-B - Rt-1994-1617
STIKKORD:	Tingsrett. Tomtefeste. Erstatning.
SAMMENDRAG:	Langvarig festekontrakt om en fabrikkomt ble hevet av bortfesteren men hevingen ble ansett for uberettiget, jfr. tomtefesteloven av 30. mai 1975 nr. 20, § 24, jfr. § 15. Uttalt at hevningsgrunner som ble påberopt etter at den opprinnelige hevningserklæring forelå, men som det var tatt et uspesifisert forbehold for, i det minste måtte følges opp innen rimelig tid hvis man ville gjøre det gjeldende. Det gjaldt særlig en anførsel om forurensning av fabrikkomtten. - Høyesterett tok ikke standpunkt til om det gjelder en alminnelig regel om objektivt erstatningsansvar for en part som hever eller på annen måte unnlater å oppfylle en kontrakt i den tro at han er berettiget til det. Bortfesteren ble i dette tilfelle ansett for å være erstatningspliktig uten at det var nødvendig å ta stilling til om hans uriktige rettsoppfatning subjektivt sett var å bebreide ham.
SAKSGANG:	Eidsivating lagmannsrett LE-1992-1440 , Høyesterett HR-1994-180-B, nr 206/1993.
PARTER:	Stabil Fabrikker A/S (Advokat Fabian Stang - til prøve) mot Fredrik Olsen (Advokat Aksel O Hillestad)
FORFATTER:	Bugge, Coward, Gjølstad, Holmøy og Justitiarius Smith.

Saken gjelder tvist om festeavtaler har kunnet heves av bortfesteren på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, og om vilkårene for at festeren kan kreve erstatning i fall hevingen ansees urettmessig. Skipsreder Thomas Olsen som eier av gnr 54 bnr 4 i Vestby kommune bortfestet i 1966 tre tomter i Hvitsten - en fabrikk- tomt og to boligtomter - til A/S Stabil. For fabrikkomtten var festet inngått for 40 år fra 1 januar 1966. Leien skulle betales etterskuddsvis og ukrevet hvert års 14 desember. Festekontraktene bestemte at enhver fremtidig bebyggelse skulle godkjennes på forhånd av grunneieren, likeså vesentlig ombygging av eldre hus og omlegging av bruken av eiendommen eller bebyggelsen, herunder omlegging til annen produksjon. Overdragelse av festeretten var betinget av grunneierens skriftlige forhåndsgodkjennelse. Festekontraktene for de to boligtomtene var inngått for 30 år, men hadde ellers de samme bestemmelsene. Festeavtalene avløste tidligere festeavtaler inngått i 1916 for et tidsrom av 100 år. A/S Stabil har helt siden den gang drevet malingproduksjon på fabrikkomtten. Familien Olsen var blant aksjonærene i A/S Stabil frem til 1966-67. Fabrikken har produsert skipsmaling. Selskapet har etter 1966 skiftet navn til Stabil Alna A/S, senere til Hvitsten

Side 1618

Industrier A/S, og nå igjen til Stabil Fabrikker A/S. Jeg vil bruke navnet Stabil.

Ved brev av 12 februar 1988 ble alle tre festekontraktene av nåværende grunneier, Fredrik Olsen, erklært hevet på grunn av vesentlig mislighold. Som hevningsgrunnlag ble i brevet angitt følgende syv "alvorlige brudd" på kontraktene: 1) Forsinket betaling av festeavgift for 1987. 2) Stabil skulle i 1981 uten skriftlig godkjennelse ha overdradd festeretten til et annet selskap. 3) Stabil skulle i 1981 mot grunneierens protest ha utført ulovlige sprengningsarbeider på fabrikkomtten. 4) Stabil hadde i 1986 uten grunneierens tillatelse endret bruken av en av boligene til kontor. 5) Det var i 1982 oppført et nytt kontortilbygg til fabrikken uten grunneierens

forhåndstillatelse. 6) I 1980 var det oppført en ny lagerbygning på tomten uten grunneierens tillatelse. 7) Ifølge avismeldinger ville Stabil fra 1 mars 1988 nedlegge driften på eiendommene.

Det ble i brevet tatt forbehold om å komme tilbake til "ytterligere anførsler og grunnlag for oppsigelsen samt nærmere dokumentasjon for de enkelte grunnlag".

I brev av 20 september 1989 til festeren, som jeg skal komme tilbake til, meddelte bortfesteren at han i tillegg til de tidligere anførte hevningsgrunner ville påberope forurensninger som var funnet i grunnen ved undersøkelser foretatt av Norges Geotekniske Institutt (NGI). Det ble også vist til at gjerdeholdet rundt en av boligtomtene ikke var i orden, i strid med festekontrakten.

Stabil mente at hevingen av festeavtalene var uberettiget og reiste ved stevning av 22 juni 1990 til Ytre Follo herredsrett sak mot Fredrik Olsen med påstand om dom for at hevningsrett ikke forelå. Det ble videre krevet erstatning for tap som følge av at selskapet ved bortfesterens urettmessige heving var blitt hindret i å gjennomføre en avtalt overdragelse og for øvrig i å selge eller leie ut eiendommen.

Herredsretten avsa dom 27 februar 1992 med slik domsslutning:

"Festekontrakter vedrørende eiendommene gnr. 54 bnr. 12, bnr. 13 og bnr. 4 feste nr. 3 alle i Vestby kommune, er ikke misligholdt på en slik måte at hevingsrett foreligger fra grunneiers side.

Saksøkte frifinnes for saksøkerens erstatningskrav.

Hver av partene dekker sine saksomkostninger."

Som begrunnelse for at erstatning ikke ble tilkjent, anførte herredsretten at bortfesteren i utgangspunktet måtte ansees erstatningspliktig for tap av den nevnte art, men at den ikke hadde funnet tilstrekkelig bevis for at Stabil var blitt påført noe økonomisk tap som følge av den uberettigede heving.

Herredsrettens dom ble av begge parter påanket til Eidsivating lagmannsrett, av Fredrik Olsen fordi hevingen var blitt erklært urettmessig,

Side 1619

og av Stabil fordi erstatning ikke var blitt tilkjent. Lagmannsretten avsa dom 15 mars 1993 med denne domsslutning:

"1. Herredsrettens dom stadfestes.

2.

a) I anledning anken fra Hvitsten Industrier A/S: Hvitsten Industrier A/S erstatter Fredrik Olsen saksomkostninger for lagmannsretten med 10000 - titusen- kroner.

b) I anledning anken fra Fredrik Olsen: Fredrik Olsen erstatter Hvitsten Industrier A/S sakens omkostninger for lagmannsretten med 20000 -tyvetusen- kroner.

Oppfyllelsesfristen er 2 -to- uker fra dommens forkynnelse."

Lagmannsretten fant som herredsretten at hevingen var uberettiget. I erstatningsspørsmålet var det dissens. To lagdommere mente at erstatning bare kunne tilkjennes på skyldgrunnlag og at bortfesteren ikke hadde utvist noen skyld - culpa - knyttet til fremsettelsen av hevningskravet. Én lagdommer stemte for at erstatning skulle tilkjennes etter skjønn. Han var enig i at erstatningsplikt var betinget av culpa, men mente at det måtte stilles et strengt aktsomhetskrav, som Fredrik Olsen ikke hadde oppfylt da han erklærte festeavtalene hevet.

Når det ellers gjelder saksforholdet og partenes anførsler for herredsretten og lagmannsretten, viser jeg til dommene.

Lagmannsrettens dom er av Stabil påanket til Høyesterett. Fredrik Olsen har erklært aksessorisk motanke. Begge anker gjelder både bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen. Høyesteretts kjæremålsutvalg traff 29 september 1993 slik beslutning:

"I medhold av tvistemålsloven § 392 tredje ledd bestemmes at ankeforhandlingen foreløpig begrenses til spørsmålene om det foreligger uberettiget hevning og om erstatningsgrunnlaget, mens spørsmålene om det er lidt tap og om erstatningsberegningen ikke behandles."

Til bruk for Høyesterett er Carl Christian Krefting og Thomas Fredrik Olsen blitt avhørt ved bevisopptak som representanter for henholdsvis den ankende part og ankemotparten. Det er også avhørt 5 vitner og fremlagt endel nye dokumenter, særlig omkring forurensningssituasjonen på fabrikktoften.

Den ankende part, Stabil Fabrikker A/S, gjør som for de tidligere retter gjeldende at noe vesentlig mislighold ikke foreligger, at hevningen av festeavtalene derfor er urettmessig, og at bortfesteren må være erstatningsansvarlig for det tap hevningen har påført bedriften.

Stabil har, når det gjelder de hevningsgrunner som opprinnelig ble anført fra Fredrik Olsens side, støttet seg til herredsrettens og lagmannsrettens sammenfallende vurderinger. Etter selskapets mening må bortfesteren være avskåret fra å ta opp andre hevningsgrunner enn de som ble påberopt i brevet av 12 februar 1988; det er denne hevningserklæringen som er gjenstand for rettslig prøvelse. Dette må gjelde både faktiske forhold som forelå på dette tidspunktet, og nye forhold som måtte være kommet til.

Forurensningsproblematikken er et forhold som er blitt tatt opp etter hevningserklæringen av 12 februar 1988. Det er derfor uriktig når lagmannsretten

Side 1620

i det hele har gitt seg inn på å vurdere om forurensning kunne være et hevningsgrunnlag. Lagmannsretten er imidlertid her kommet til riktig resultat. Stabil bestrider ikke at fyllmassene på fabrikktoften er forurenset, men det bestrides - subsidiært - at dette representerer noe mislighold i kontraktsforholdet mellom partene. Bedriften har ikke unnlatt å etterkomme pålegg fra Statens forurensningstilsyn (SFT), og man er nå i en løpende dialog med tilsynet om hvorledes problemet skal løses.

Etter Stabils mening blir bortfesteren erstatningspliktig uten hensyn til skyld, eller rettsvillfarelse, når han går til hevning i kontraktsforholdet og hevningen blir underkjent som rettsstridig. Lagmannsrettens rettsanvendelse er uriktig når retten - både flertallet og mindretallet - er kommet til at ansvaret er betinget av culpa. Subsidiært støtter Stabil seg til det rettsyn som den dissenterende lagdommer har gitt uttrykk for. Bevisbyrden for at uaktsomhet ikke er utvist, må ligge hos bortfesteren, og aktsomhetsnormen må være streng.

Stabil har nedlagt slik påstand:

- "1. Fredrik Olsens hevning av festekontraktene vedrørende eiendommene gnr. 54, bnr. 12, bnr. 13 og bnr. 4, feste nr. 3, alle i Vestby kommune, var uberettiget.
2. Fredrik Olsen har ved hevningen pådratt seg erstatningsansvar. Spørsmålet om det er lidt tap og om erstatningsberegningen hjemvises til ny behandling i Lagmannsrett.
3. Den ankende part tilkjennes saksomkostninger for Herredsrett, Lagmannsrett og Høyesterett med tilsammen kr 179729."

Ankemotparten, Fredrik Olsen, gjør gjeldende at herredsretten og lagmannsretten har tatt feil når de har funnet at festeavtalene ikke er misligholdt slik at de kunne heves. De syv opprinnelige hevningsgrunnene representerte hver for seg vesentlige mislighold. Det er feil å tillegge passivitet fra Fredrik Olsens side virkning i forhold til noen av dem. For Stabil står nå bare en relativt kort periode av festetiden igjen, og selskapet har nedlagt malingproduksjonen. Hevning av kontraktene virker derfor heller ikke urimelig.

Anførslene knyttet til de opprinnelige hevningsgrunnene er ellers i det vesentlige de samme som for lagmannsretten, som utførlig har gjengitt dem. I forhold til enkelte av grunnene er dokumentasjonen supplert noe.

Etter ankemotpartens mening måtte det være anledning til å supplere hevningsgrunnene med nye faktiske forhold, når også disse representerer vesentlig mislighold. I rettspraksis har dette vært

godtatt bli a i husleieforhold, se uttalelser i Rt-1980-29 . Iallfall må dette gjelde når bortfesteren, slik Fredrik Olsen gjorde, i hevningserklæringen tar uttrykkelig forbehold om å kunne påberope nye hevningsgrunner.

Det klart viktigste etterfølgende forhold er den kunnskap bortfesteren har fått om forurensningssituasjonen på fabrikktomten. Den ble tatt opp overfor Stabil så snart NGI's rapport forelå i august 1989. Fredrik Olsen har nå latt konsulentfirmaet Geocare foreta en ny, omfattende undersøkelse av fyllmassene, og rapporten - som er fremlagt for Høyesterett - viser at grunnforurensningen er meget alvorlig og klart ulovlig.

Side 1621

Stabil har ikke vist noen vilje til å engasjere seg i problemet, men lar det bare skure. Bedriften har ikke selv villet iverksette nødvendige undersøkelser, den treffer ikke slike tiltak som den plikter etter forurensningsloven, og den har også unnlatt å etterkomme pålegg fra SFT.

Grunnforurensningen viser at Stabil har drevet sin produksjon på en måte som ligger utenfor grensene for forsvarlig og påregnelig virksomhet, og at bedriften vil være ute av stand til å levere tomten tilbake i forsvarlig stand ved festetidens utløp, jf tomtefesteloven § 15 annet punktum. Dette representerer vesentlig mislighold.

Når det gjelder erstatningsspørsmålet, bestrider ankemotparten at det gjelder noen slik objektiv ansvarsregel som den Stabil støtter seg til. Det foreligger ingen rettsavgjørelse som fastslår regelen, og den har ikke noen klar tilslutning i teorien. Lagmannsrettens rettsbruk er her riktig, og rettens flertall har også med rette funnet at Fredrik Olsen ikke kan holdes ansvarlig på skyldgrunnlag.

Under enhver omstendighet, om Høyesterett skulle mene at erstatningsplikt foreligger, må ansvaret nedsettes fordi Stabil har medvirket til skaden. Det er bedriften som helt og holdent har vært herre over de forhold som fremkalte hevningserklæringen, og det er urimelig at bortfesteren skal måtte bære hele risikoen for at forholdene i ettertid ikke blir godtatt som vesentlige mislighold i rettslig forstand.

Fredrik Olsen har nedlagt slik påstand:

"I anken fra Hvitsten Industrier AS:

Fredrik Olsen frifinnes.

I motanken:

Festekontraktene mellom Fredrik Olsen som grunneier og Stabil Fabrikker AS (tidligere Hvitsten Industrier AS, tidligere Stabil Alna AS) som fester av eiendommene gnr. 54, bnr. 12 (og 25); gnr. 54, bnr. 13 og gnr. 54, bnr. 4, fnr. 3, alle i Vestby kommune, er gyldig hevet av Fredrik Olsen.

I begge anker:

Fredrik Olsen tilkjennes sakens omkostninger for alle instanser."

Jeg er, som herredsretten og lagmannsretten, kommet til at ankemotparten ikke har hatt rettsgrunnlag for å heve festeavtalene. I erstatningsspørsmålet, så langt det skal prøves av Høyesterett, ser jeg annerledes på saken enn lagmannsretten.

Jeg tar ikke standpunkt til om spørsmålet om det forelå tilstrekkelig hevningsgrunnlag må avgjøres i forhold til hver enkelt av de tre festekontraktene, eller om kontraktene - som ankemotparten hevder - i denne relasjon må vurderes som ett festeforhold. Det rettslige utgangspunkt er i alle tilfelle at hevningsvilkåret er vesentlig mislighold, jf tomtefesteloven § 24, og at hva som i festeforhold ligger i dette vilkåret, må bedømmes blant annet opp mot det som etter hovedregelen i lovens § 15 er festerens rett i forholdet: Han kan "bruke tomte i samsvar med føremålet for festet, slik tida og tilhøva krev".

I vår sak dreier det seg om langvarige festeforhold, hvor partenes erklærte forutsetning har vært at festeren skulle bruke grunnen som basis for industriell malingproduksjon, og hvor festeren

overensstemmende med denne forutsetning har investert i bygninger og andre nødvendige anlegg for dette. Dette tilsier etter min oppfatning at festeren

Side 1622

har en stor grad av frihet til å råde over grunnen innenfor de rammer formålet og avtalens rådighetsbestemmelser setter, og at kravet til hva som skal regnes som vesentlig mislighold, må avpasses etter dette.

Ankemotparten har i saken gjort gjeldende dels de syv hevningsgrunnene som var anført i hevningserklæringen av 12 februar 1988, og dels enkelte grunner som er blitt tatt opp av ham på et senere tidspunkt.

Jeg har innledningsvis regnet opp de førstnevnte hevningsgrunnene. De er hver for seg utførlig drøftet både av herredsretten og lagmannsretten, som begge har kommet til at de hverken enkeltvis eller samlet kan betegnes som vesentlig mislighold av festeavtalene fra Stabils side. Jeg er enig i dette og vil i det vesentlige slutte meg til de tidligere retters vurdering av hevningsspørsmålet slik det ble reist i 1988. Det er ikke for Høyesterett bragt frem noe nytt som gir grunnlag for en annen vurdering.

Av de senere påberopte hevningsgrunner kan de fleste klart ikke føre til noe annet resultat. Den eneste som jeg finner grunn til å se nærmere på, er forurensningen.

For Høyesterett har ankemotparten i enda sterkere grad enn for lagmannsretten fremholdt forurensningssituasjonen på fabrikkomtten som det viktigste supplerende hevningsgrunnlag. Stabil anfører på sin side at forurensning ikke kan trekkes inn som begrunnelse for den kontraktshevning som skjedde i 1988 og som saken gjelder. Jeg finner at bedriften må gis medhold i dette og bemerker:

Hevning i kontraktsforhold er en misligholdsbeføyelse som har som virkning at ytelsesplikten faller bort fra begge sider. For festeren i et tomtefesteforhold vil rettsvirkningen kunne være inngripende: han vil, om hevningen blir effektiv, stå uten råderett over grunnen som han har bebygget og som - i vårt tilfelle - også er basis for hans økonomiske virksomhet. Dette tilsier etter mitt syn at om bortfesteren vil utsette festeren for en så vidtgående reaksjon, bør det stilles et krav om klar opptreden fra hans side. Festeren må vite hva hevningsgrunnlaget er, slik at han settes i stand til å ta stilling til om han skal godta hevningen eller ikke, og hvorledes han i tilfelle skal innrette seg.

I hevningserklæringen som Fredrik Olsen 12 februar 1988 sendte Stabil, var forurensning av fabrikkomtten ikke påberopt som noe kontraktsbrudd. Derimot var det som nevnt tatt et forbehold om å komme tilbake til "ytterligere anførsler og grunnlag for oppsigelsen". Jeg antar at om et slikt forbehold skal tillegges virkning, så måtte det i det minste følges opp innen rimelig tid fra Fredrik Olsens side, med angivelse av de ytterligere hevningsgrunnlag han ville gjøre gjeldende. Det kunne ikke gi ham anledning til å holde et for Stabil så viktig spørsmål flytende i lengre tid og "fylle på" med nye misligholdsanførsler som han måtte anse som aktuelle.

I et brev til Stabil av 20 mai 1988, som for øvrig beskjefteget seg med spørsmålet om å godkjenne overdragelse av anleggene med festerett til IFA-Alna A/S, nevner bortfesterens advokater "rent summarisk bl.a. ... den generelle ulempe forurensningene under produksjon har påført miljøet rundt eiendommen". Det står noe uklart for meg hvilke forurensningsproblemer det her siktes til. Først på et langt senere tidspunkt blir forurensningsspørsmålene tatt opp mer eksplisitt. Det skjedde ved brevet av 20 september 1989 til Stabils advokater, som jeg har nevnt innledningsvis og hvor det bl a heter:

Side 1623

"Som et ytterligere hevingsgrunnlag påberopes de forurensninger som nå er konstatert i grunnen, jfr. NGI's rapport datert 29. august 1989 med tillegg av 30. august 1989. ...

I henhold til tomtefesteloven § 27 krever grunneieren at fabrikkomtten blir ryddiggjort, herunder at forurensningene blir fjernet på forsvarlig måte. Vi vil selv komme nærmere tilbake til

hvilke bygninger vi krever revet og fjernet. Det bes om å få tilsendt en tidsplan for fjerningen av forurensningene og for hvordan dette vil bli gjennomført innen 2 - to - uker."

Jeg mener at det her er blitt reagert for sent fra Fredrik Olsens side til at grunnforurensningen kan få betydning ved den rettslige prøvelse av kontraktshevningen som fant sted ved erklæringen av 12 februar 1988.

Jeg behøver da ikke gå nærmere inn på de faktiske sider ved det forurensningsproblem som malingproduksjonen hevdes å ha voldt. Jeg nevner imidlertid at problemet synes å være omfattende og sammensatt. Det er således ikke klarlagt hvorledes grunnforurensningen på fabrikkområdet har utviklet seg over tid, og det er heller ikke nærmere belyst i hvilken utstrekning grunneieren under de skiftende perioder siden 1916 har vært kjent med og kanskje kan ha vært innforstått med avfallshåndteringen og annen forurensning som virksomheten skapte. Det står for meg også slik at den omstendighet at det påhviler bedriften en plikt etter forurensningslovgivningen til å treffe tiltak og eventuelt etterkomme pålegg for å avbøte forurensningsskadene, ikke uten videre er tilstrekkelig til å fastslå at Stabil har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av festeforholdet partene imellom.

Festeavtalene er således hevet av Fredrik Olsen med urette, og jeg tar for meg spørsmålet om dette medfører erstatningsansvar.

Stabil gjør her gjeldende at regelen i norsk rett er at den part som hever eller på annen måte unnlater å oppfylle en gjensidig bebyrdende kontrakt i den tro at han er berettiget til dette, blir erstatningsansvarlig for det tap misligholdet volder uten hensyn til skyld, om det i ettertid fastslås at hevningen eller ikke-oppfyllelsen var uberettiget. Regelen kan også uttrykkes slik at rettsvillfarelse knyttet til egen forpliktelse i kontraktsforhold ikke fritar for ansvar. Stabil har vist til avgjørelsen i Rt-1979-401, uttalelsen på side 404, og særlig til Rt-1983-205, hvor førstvoterende på side 212 uttaler:

"I utgangspunktet er det etter min mening klart at Egeland har krav på erstatning for tap han har lidt ved at selskapet nektet å gjøre opp i henhold til forsikringsavtalen. Det foreligger fra selskapets side et mislighold som skyldes en uriktig oppfatning av dets plikter i kontraktsforholdet, og et slikt mislighold må vanligvis anses erstatningsbetingende."

Saken i Rt-1983-205 gjaldt mislighold av en pengeforpliktelse: Et forsikringsselskap nektet å foreta oppgjør fordi det uriktig mente at forsikringen var trådt ut av kraft, med den følge at forsikringstageren ble påført økonomisk tap. Førstvoterende sier for øvrig ikke mer enn at et mislighold som skyldes en uriktig rettsoppfatning "vanligvis" må føre til erstatningsplikt.

Jeg tar ikke stilling til om det gjelder en helt alminnelig regel om

Side 1624

objektivt ansvar slik Stabil hevder. Men jeg mener at gode grunner må tale for også i vår sak at bortfesteren blir erstatningsansvarlig for den uberettigede hevning, uten at det er nødvendig å ta stilling til om hans uriktige rettsoppfatning subjektivt er å bebreide ham. Festeforholdet var, som jeg allerede har påpekt, av en karakter som tilsier et sterkt behov for å verne festeren. Hevningserklæringen kunne få inngripende virkninger og var iallfall egnet til å skape en grunnleggende usikkerhet omkring bedriftens videre disposisjoner, noe som lett ville kunne føre til økonomisk tap. Noe grunnlag for ut fra medvirkningssynspunkter å nedsette det ansvar som bortfesteren har pådradd seg for med urette å ha valgt å gå til hevning av festeavtalene, kan jeg ikke se at det er.

Stabils anke fører således frem, mens Fredrik Olsens motanke har vært forgjeves. Det er dermed avgjort at det foreligger erstatningsgrunnlag i saken. Lagmannsrettens frifinnende dom i erstatningsspørsmålet må da oppheves, og spørsmålet om det er lidt tap og om erstatningsutmålingen må hjemvises til fortsatt behandling ved lagmannsretten.

Når det gjelder saksomkostninger, bør Stabil tilkjennes fulle saksomkostninger for Høyesterett - for anken i medhold av tvistemålsloven § 180 annet ledd jf § 172 første ledd, for motanken i medhold av § 180 første ledd. Videre bør Stabil også tilkjennes saksomkostninger for herredsretten og lagmannsretten for så vidt angår spørsmålet om hevningen av festekontraktene

var urettmessig, et spørsmål som avgjøres endelig ved Høyesteretts dom. Omkostningsandelen vedrørende denne del av saken antar jeg kan settes skjønnsmessig til to tredjedeler av de samlede omkostninger for herredsretten og lagmannsretten.

Saksomkostningene for Høyesterett er av Stabils prosessfullmektig oppgitt til kr 80.154. For herredsretten og lagmannsretten er omkostningene oppgitt til henholdsvis kr 57.700 og kr 41.875; to tredjedeler av disse beløp utgjør til sammen kr 66.383. De samlede saksomkostninger som tilkjennes ved Høyesteretts dom blir således kr 146.537. Av dette utgjør kr 30.870 utlegg.

Tilkjennelse av saksomkostninger for herredsretten og lagmannsretten for den del av saken som gjelder erstatningsspørsmålet, bør vurderes på ny av lagmannsretten i forbindelse med den fortsatte behandling av dette spørsmål. Lagmannsrettens saksomkostningsavgjørelse bør derfor også oppheves.

Jeg finner det hensiktsmessig å utforme ny, fullstendig domskonklusjon og stemmer for denne dom:

1. Festekontrakter for gnr 54 bnr 12, bnr 13 og bnr 4 feste nr 3 i Vestby kommune er ikke misligholdt slik at de kunne heves av Fredrik Olsen ved erklæring av 12 februar 1988.
2. Fredrik Olsen har pådradd seg erstatningsansvar overfor Stabil Fabrikker A/S.
3. Lagmannsrettens dom oppheves, og saken hjemvises til lagmannsretten til fortsatt behandling av spørsmålet om det er lidt tap og erstatningsberegningen.
4. I saksomkostninger for Høyesterett, og for herredsretten og lagmannsretten for så vidt angår spørsmålet om hevning av festekontraktene

Side 1625

var uberettiget, betaler Fredrik Olsen til Stabil Fabrikker A/S 146.537 - etthundreogførtisekstusenfemhundreogtrettisju - kroner innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av Høyesteretts dom.

Dommer Coward: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.

Dommer Gjølstad: Likeså.

Dommer Holmøy: Likeså.

Justitiarius Smith: Likeså.

Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

dom:

1. Festekontrakter for gnr 54 bnr 12, bnr 13 og bnr 4 feste nr 3 i Vestby kommune er ikke misligholdt slik at de kunne heves av Fredrik Olsen ved erklæring av 12 februar 1988.
2. Fredrik Olsen har pådradd seg erstatningsansvar overfor Stabil Fabrikker A/S.
3. Lagmannsrettens dom oppheves, og saken hjemvises til lagmannsretten til fortsatt behandling av spørsmålet om det er lidt tap og erstatningsberegningen.
4. I saksomkostninger for Høyesterett, og for herredsretten og lagmannsretten for så vidt angår spørsmålet om hevning av festekontraktene var uberettiget, betaler Fredrik Olsen til Stabil Fabrikker A/S 146.537 - etthundreogførtisekstusenfemhundreogtrettisju - kroner innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av Høyesteretts dom.