

[BOLIG OG EIENDOM](#) [BYDEL NORDSTRAND](#) [MIDTÅSEN](#) [BOLIG](#) [UTBYGGING](#)

# Kamp om kjempetomt på Nordstrand – svimlende sommer i spill



Denne tomten sør i Bydel Nordstrand har vært gjenstand for en trippel runde i norsk rettssystem. Det er tomtefeste og innløsningsrett som er utgangspunktet for rettstvisten. Foto: Martin Jutkvam

Av [Kristin Trosvik](#)

Publisert:  
29.11.23 05:30

**Del**

Konflikten rundt eiendommen på Midtåsen har blitt et pengesluk for både utbygger og boligeiere.

For abonnenter

Det er seks år siden Nobil Eiendom kjøpte den attraktive tomten på Midtåsen for 25 millioner kroner. Det 120 mål store området kjennetegnes i dag av boligblokker i fire-fem etasjer fra 1950-tallet, noen garasjeanlegg og i stor grad skog og vegetasjon.



De fargerike blokkene på Midtåsen ble bygget på femtitallet. Foto: Nina Schyberg Olsen

Utbyggeren [lanserte først planer om over 500 nye boliger på tomten](#), noe som møtte stor motstand i lokalmiljøet. De har senere nedskalert planene og vil satse [primært på småhus og gå vekk fra blokkbebyggelse](#).

Saken har ført til en [betent konflikt mellom grunneier Nobil og beboere i området, som fester tomten](#).

*Les mer om bakgrunnen for konflikten i faktaboksen nedenfor.*

Saken har nå vært tre runder i retten for å vurdere om festerne har rett til å løse inn hele eller deler av tomten. Hvorvidt Nobil får bygge på tomten, er altså ikke et spørsmål retten har vurdert. Heller ikke festeretten har vært et tema i retten.

Lagmannsretten ga full seier til festerne og ga dem medhold i at de kan kreve innløsning av hele tomten. Boliglaget ble også tilkjent alle saksomkostninger.

Høyesterett har vurdert saken annerledes, og har landet på en løsning hvor festerne kan løse inn deler av tomten. Høyesteretts dom er også at partene må betale sine saksomkostninger selv.

## Dette er saken

- \* Tomten ligger sør i Bydel Nordstrand på Midtåsen og har vært bortfestet til Øvre Ljan Boliglag (ØLB) siden 1947. ØLB fester området til 2046 og har deretter rett til å kreve festet forlenget.
- \* Etter at området ble bebygget, ble det opprettet seks boligsameier, og ØLB fremfestet en parsell til hver av disse. Hver av disse parsellene har eget gårds- og bruksnummer (gnr. og bnr.)
- \* Området består i dag av elleve boligblokker i fire-fem etasjer pluss syv tomannsboliger fra 1950-tallet, samt noen garasjelegger. Den største delen av tomten består av skog og vegetasjon.
- \* Nobil Eiendom kjøpte den bortfestede tomten i 2017 og ønsker å utvikle den. Først lanserte utbyggeren planer om over 500 nye boliger bestående av blokker og rekkehus. Dette har de ikke fått støtte for i kommunen, og i ettertid har Nobil nedskalert prosjektet.
- \* ØLB og sameiene har vært kritiske til Nobils planer og forhandlinger mellom partene har ikke ført frem.
- \* Våren 2018 stemte sameiene og ØLB over om man skal kreve innløsning av festetomten, noe det var stort flertall for.
- \* Våren 2019 saksøkte Nobil Eiendom ØLB og fire av sameiene med den hensikt å avklare om ØLB har rett til innløsning av hele eller deler av området.
- \* Rettssaken gikk i Oslo tingrett over fem dager fra 8. til 12. juni 2020. Rettsavgjørelsen, eller skjønnet, kom i juli og ga ØLB innløsningsrett til cirka 90 mål av tomten. ØLB fikk derimot ikke rett til å løse inn fellesområder og garasjetomt på til sammen rundt 30 mål.
- \* Saken gikk videre til Borgarting lagmannsrett, som 14. oktober 2022 avsa såkalt overskjønn (rettsavgjørelse) i saken. Lagmannsretten gir ØLB medhold i at de kan kreve innløsning av hele tomten. Boliglaget ble også tilkjent alle saksomkostninger.
- \* Overskjønnet fra lagmannsretten ble anket til Høyesterett, som avsa dom 16. november 2023. Høyesterett var ikke enig med lagmannsrettens vurdering. De ga de seks sameiene som fremfester tomten innløsningsrett til sine respektive eiendommer. Ingen av festerne fikk innløsningsrett til den ubebygde delen av eiendommen.

## Dette sier Høyesterett

Høyesterett skulle ta stilling til om festerne hadde rett til å løse inn (*det vil si kjøpe etter gjeldende regler i tomtefesteloven*) hele eller deler av området. Retten skulle også vurdere om det var de opprinnelige festerne, Øvre Ljan Boliglag (ØLB), eller de seks boligsameiene som fremfester av boliglaget, som har innløsningsrett.

Høyesterett konkluderer med at festeretten til den ubebygde delen av eiendommen fortsatt ligger hos ØLB, men at boliglaget ikke har innløsningsrett til denne delen av tomten, som utgjør cirka 30 mål. Heller ikke sameiene har innløsningsrett på denne tomten.

Dommen gir derimot boligsameiene rett til å innløse den delen av tomten som de fester, og som er bebygget, totalt cirka 90 mål.

## Dom i Høyesterett

1. Sameiet Knud Øyens vei 13 A-C, Øvre Ljan Boligsameie III, Øvre Ljan Boligsameie IV og Sameiet Midtåsen 49 har rett etter tomtefesteloven til å innløse henholdsvis gnr. 184, bnr. 50, 55, 56 og 94 i Oslo kommune.
2. Øvre Ljan Boliglag SA har ikke innløsningsrett etter tomtefesteloven til gnr. 184, bnr. 50, 55, 56 og 94 i Oslo kommune.
3. Øvre Ljan Boliglag SA, Sameiet Knud Øyens vei 13 A-C, Øvre Ljan Boligsameie III, Øvre Ljan Boligsameie IV og Sameiet Midtåsen 49 har ikke innløsningsrett etter tomtefesteloven til gnr. 184, bnr. 45 og 84 i Oslo kommune.
4. Partene bærer egne sakskostnader for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett.

## - Godt fornøyd

Jan Rune Hetle i Nobil Eiendom forteller at de er godt fornøyd med utfallet av dommen i Høyesterett.

- Sameiene har med denne dommen fått en rett til å innløse sine respektive tomter.

Dette har de heller aldri vært uenig i, sier Hetle.

- Nobil har hele tiden vært enig i at sameiene har innløsningsrett til sine tomter, og det har vært opp til retten å fastsette omfanget av innløsningsretten, slik de nå har gjort.

Retten har i tillegg slått fast at innløsningsretten ligger hos siste ledd i festeforholdet – fremfesterne, påpeker han.

Mens ingen av festerne, verken ØLB eller sameiene, har fått innløsningsrett til de ubebygde arealene på cirka 30 mål.



Jan Rune Hetle i Nobil Eiendom, under rettssaken i Oslo tingrett. Foto: Martin Jutkvam

Nobil planlegger snart å invitere til samtaler med hvert av de seks boligsameiene, for å drøfte om de vil benytte seg av sin innløsningsrett.

Hetle anslår at verdien av disse tomtene ligger på rundt 100 millioner kroner – pluss minus.

– Prisen er basert på takster lagt frem av ØLB og Nobil, justert med tomtefestelovens rabatt på 60 %. Det er dette hvert enkelt sameie nå skal ta stilling til – om de ønsker å benytte seg av denne retten, og om de har nødvendig finansiering til et slik kjøp.

Han legger ikke skjul på at rettssakene har vært en svært kostbar affære for begge parter.

– Det samlede advokatutgiftene for partene har nå oversteget 30 millioner kroner. Det er voldsomme kostnader, og Nobil håper på dialog, ikke flere kostbare runder i retten.

## Vil i samtaler med sameiene

Likevel har ikke Nobil gitt opp drømmen om å bygge på Midtåsen. Men for å få det til må de få til en avtale med festerne. For selv om festerne ikke kan løse inn 30 mål av tomten, løper fortsatt festekontrakten i mange år til.

Utbyggeren har også tidligere prøvd å få til en avtale med boligsameiene, hvor hvert sameie skulle få tomten bebyggelsen stod på og noe tomt rundt. Hver boligeier ble i tillegg tilbudt en sum. Til gjengjeld

skulle Nobil få disponere resten av eiendommen, noe som er nødvendig for å realisere boligplanene.

Men disse forhandlingene førte ikke frem. Nå ønsker altså Nobil å gå inn i nye samtaler med boligeierne.

– Vi retter oss etter dommen, og håper på en fremforhandlet løsning.

Han legger til at Nobil har kommet frem til at småhus er løsningen, og at de første planene om over 500 boliger ble for voldsomt på Nordstrand.

– Den dagen det blir aktuelt, ønsker vi å bygge småhus i tråd med omkringliggende bebyggelse.

## Fakta om tomtefeste

- Tomtefeste er en ordning der man leier tomtegrunn for oppføring av bygning man selv eier. Ordningen er også omtalt som «hus på fremmed grunn».
- Den som leier tomten kalles *fester*. Den som eier grunnen kalles *bortfester*.
- Tomtefeste reguleres ved tomtefesteloven av 20. desember 1996 (i kraft fra 1. januar 2002). Loven avløste tomtefesteloven av 30. mai 1975. Viktige endringer kom i 2004 især vedrørende innløsning av feste og bolig og fritidshus. Saken har vært sterkt omdiskutert politisk.
- Fester kan velge å feste tomt videre til en tredjepart og det kalles framfeste. Da blir det tre parter; grunneier, fester og framfester. Noen ganger er det flere framfesteforhold også. Eierforholdet blir slik: Grunneier eier grunnen, og fester sin eiendom til den som i grunnboken fremgår som «fester». Fester har en festerett til grunnen, men fester denne videre til framfester. I et slikt tilfelle eier festeren verken grunnen eller bygningene. Framfester er eier av bygningene og har et festeforhold med festeren.

*Kilde: Store Norske Leksikon og Kartverket*

## – Dommen har ingen betydning for festet

Vibeke Midgaard, styreleder for festerne, er heller ikke misfornøyd med dommen fra Høyesterett.



Vibeke Midgaard er styreleder for de som fester tomt på Midtåsen. Hun har stått i tre rettsrunder mot grunneier og utbygger Nobil. Her fra en befarings på Midtåsen under rettssaken i Oslo tingrett. Foto: Martin Jutkvam

– Vi noterer oss at festerne ikke fikk innløsningsrett til hele arealet. Festerne fikk imidlertid innløsningsrett til det vesentlige og det viktigste arealet. Det er man glad og fornøyd med.

Resultatet i Høyesterett er bedre enn Nobils utgangspunkt, mener styrelederen.

– Det er viktig for festerne å påpeke at det ikke er uenighet mellom partene at festeavtalen løper i mange år til. Dommen har ingen betydning for festet og Midtåsen kommer til å forbli slik det er i dag. Det var og er festernes utgangspunkt og derfor man protesterte mot Nobils gigantiske planer. Disse planene er heldigvis lagt på is.

ØLB vil nå vurdere situasjonen, sier Midgaard.