



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2017 30 stp
Fakultetet for Landskap og samfunn

Avvikling av festeforhold mellom næringsdrivende

- Hva skjer når festeforholdet
opphører?**

Sindre Markus Næss
Master i Eiendom

Forord

Denne masteroppgaven representerer avslutningen på min femårige eiendomsfaglige utdannelse ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet i Ås. Studiets innhold grep meg mer og mer ettersom årene gikk, og ga meg innsikt i det meget store og interessante feltet som eiendomsjussen representerer. Det er derfor hyggelig å avslutte et studium, og vite at valget var rett.

Valget av tema til oppgaven ga seg litt selv, da jeg tidlig i studiet synes tomtefeste var et interessant tema, spesielt næringsfeste som det ikke er skrevet mye om i faglitteraturen. Tomtefeste er et utfordrende og krevende tema, men det har samtidig vært spennende og lærerikt å tilegne seg større kunnskap om emnet.

Jeg vil rette en spesielt stor takk til min veileder, første lektor i juridiske fag ved NMBU, Einar Bergsholm som har vist stor interesse og engasjement for min oppgave. Den gode konstruktive veiledningen bidro til at jeg hadde en god opplevelse ved gjennomføring av oppgaven.

Samtidig vil jeg takke min samboer og nære familie for tålmodighet og korrekturlesing gjennom perioden.

Jeg vil også takke representanter fra eiendomsselskapene som ga meg tillatelse til å analysere noen av deres næringsfestekontrakter.

Ås den, 15.5.2017

Sindre Markus Næss

Sammendrag

Denne avhandlingen har som formål å belyse hvordan avviklingen av et festeforhold mellom næringsdrivende skal gjennomføres når festeforholdet opphører. Oppgaven tar utgangspunkt i vanlig juridisk metode hvor rettskilder og litteratur vedrørende tomtefeste er analysert. Ved gjennomgang av festeavtaler har vanlige regler for avtaletolkning blitt benyttet.

De ulike opphørsgrunnene vil bli presentert for å gi et innblikk i hvorfor festeforholdet må avvikles. Videre vil bakgrunnen for de lovbestemte reglene om avvikling etter tomtefesteloven av 1975 bli gjennomgått. Deretter presenteres dagens regler om avvikling etter tomtefesteloven av 1996. For å underbygge at avviklingen kan skje i tråd med avtale vil noen festekontrakter bli analysert for å vise til eksempler på hva som har blitt avtalt i praksis.

Skjønn vedrørende avvikling av festeforholdet vil bli gjennomgått. Herunder skjønn som prosessform, ulike skjønnsmyndigheter og saksomkostninger.

Denne avhandlingen bidrar til å klargjøre rettslige prinsipper knyttet til tomtefeste, for et tema som er ganske praktisk. Behovet for klargjøring innenfor tomtefesteinstitusjonen underbygges ved at det er behandlet over 40 Høyesterettsdommer siden 2004.

Avslutningsvis vil det reflekteres rundt oppgaven.

Abstract

The purpose of this master thesis was to see how the liquidation of Norwegian leasehold estate between corporate should be conducted when the leasehold ceases.

This thesis is based on traditional juridical methods in which legal sources and literature relating to leasehold are analyzed. When reviewing leaseholds, common rules for contractual interpretation have been used.

The different termination reasons will be presented to give an insight into why the leasehold must be liquidated. Further on will the background for the statutory rules of liquidation, after "tomtefesteloven" of 1975, be reviewed. Then, the liquidation of "tomtefesteloven" of 1996 will be presented. To substantiate that the liquidation was in line with the agreement, some leaseholds were analyzed to show examples of the agreement in practice.

To exercise discretion concerning the liquidation of the leasehold will be reviewed. Hereunder to exercise discretion as a form of processing, different discretionary authorities and court costs.

This thesis contributes to clarify the legal principles concerning leasehold estate, for a theme that is quite practical. The demand to clarify the leasehold estate institution is substantiated by the fact that more than 40 cases has been processed in Supreme court of justice since 2004.

Innholdsfortegnelse

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | INNLEDNING OG TEMA | 5 |
| 1.1 | METODE OG KILDER | 6 |
| 1.2 | OPPBYGNING OG AVGRENSNING AV OPPGAVEN | 7 |
| 2 | HVA ER TOMTEFESTE? | 9 |
| 2.1 | FESTEFORMÅL..... | 12 |
| 2.2 | FAKTISK RÅDIGHET OVER FESTETOMTEN | 13 |
| 2.3 | FESTERENS RETTSLIGE RÅDIGHET OVER FESTETOMTEN | 14 |
| 2.3.1 | <i>Overføring av festeretten</i> | 14 |
| 2.3.2 | <i>Pantsetting av festeretten</i> | 15 |
| 2.3.3 | <i>Stifting av servitutter</i> | 16 |
| 2.4 | HISTORISK OM TOMTEFESTE | 16 |
| 2.4.1 | <i>Tomtefeste i andre land</i> | 17 |
| 2.4.2 | <i>Hvorfor tomtefeste?</i> | 18 |
| 2.4.3 | <i>Tomtefeste i dag</i> | 20 |
| 3 | ULIKE OPPHØRSGRUNNER KNYTTET TIL NÆRINGSFESTE | 22 |
| 3.1 | FESTEAVTALEN GÅR UT PÅ TID | 22 |
| 3.2 | LOVBESTEMT AVVIKLING ETTER TOMTEFESTELOVEN KAPITTEL VII | 23 |
| 3.2.1 | <i>Bakgrunn for lovbestemt avvikling etter tomtefesteloven</i> | 23 |
| 3.2.2 | <i>Borttakingsrett og ryddeplikt – tfl. § 39</i> | 24 |
| 3.2.3 | <i>Unntak fra festerens plikt til å rydde tomten – tfl. § 40</i> | 27 |
| | <i>Unntak fra reglene om overtakelse etter tfl. § 40 første ledd andre punktum:</i> | 29 |
| 3.2.4 | <i>Vederlag ved overtaking av hus og innretninger – tfl. § 41</i> | 30 |
| 3.3 | MISLIGHOLD..... | 40 |
| 3.3.1 | <i>Irregulært opphør</i> | 40 |
| 3.4 | OPPSIGELSE | 42 |
| 3.5 | NOE UFORUTSETT SKJER | 43 |
| 4 | GJENNOMGANG AV AVTALER | 47 |
| 5 | AVGJØRELSER TRUFFET VED SKJØNN | 50 |
| 5.1 | SKJØNN VED AVVIKLING AV FESTEFORHOLDET | 50 |
| 5.1.1 | <i>Saksomkostninger ved skjønn</i> | 52 |
| 6 | AVSLUTTENDE REFLEKSJONER | 55 |
| 7 | KILDER | 56 |
| 8 | VEDLEGG | 60 |

1 Innledning og tema

Institusjonen tomtefeste har preget den norske eiendomsstrukturen i lang tid. I dag er tomtefeste fortsatt et utbredt fenomen i Norge og det ble i 2012 anslått at det var i overkant av 200 000 festeforhold.¹ Institusjonen har opp gjennom tidene og frem til i dag vært et konfliktfylt område, som har ført til en rekke tvister innenfor domstolene. I perioden 27.3.2017 til 27.8.2017 skal omlag 27 saker vedrørende tomtefeste behandles innenfor tingrett og lagmannsrett.² I tillegg har Høyesterett siden 2004 behandlet over 40 saker knyttet til tomtefeste. Temaet har også en rekke ganger vært gjenstand for omtale og diskusjon i mediene.

Det finnes en rekke spennende problemstillinger innenfor tomtefesteinstitusjonen. Denne masteroppgaven behandler feste av tomt til andre formål enn bolig- og fritidshus, typisk næringsfeste. I 2012 var det omlag 30 000 registrerte festeforhold til andre formål i Norge, og det ble opprettet 486 nye festeforhold. Dette var en nedgang på kun fire festeforhold sammenlignet med tall fra 2001.³ Denne oppgaven vil ta for seg følgende problemstilling:

*”Avvikling av festeforhold mellom næringsdrivende
- Hva skjer når festeforholdet opphører?”*

Ved opphør av festeforholdet må festeforholdet avvikles, innløses eller forlenges. Denne oppgaven vil avgrenses til kun å gjelde avvikling av festeforhold. Avviklingen skal gjennomføres i tråd med tomtefesteloven kapittel VII eller etter avtale mellom partene. Tomtefesteloven er som hovedregel preseptorisk og gjelder i utgangspunktet uavhengig av hva som er avtalt, men av og til åpnes det opp for at partene kan gjøre avtaler som avviker fra loven. I et festeforhold mellom næringsdrivende er det i hovedsak opp til partene å avtale hvordan festeforholdet skal reguleres. Loven vil komme til anvendelse der partene ikke har regulert forholdet gjennom avtale.

I oppgaven vil feste av tomt til næringsformål gjennomgående bli behandlet, og der det er et poeng vil formålene bolig- og fritidshus bli trukket inn. Bestemmelsene i tomtefesteloven gjelder i visse tilfeller for alle formålene, og dersom ikke annet går frem av loven vil den være anvendelig

¹ NOU 2013:11 s. 22-24

² Domstolsadministrasjonen

³ NOU 2013:11 s. 16 og 22

for samtlige. Eksempelvis gjelder de lovbestemte reglene om innløsning og forlengelse for feste av tomt til bolig- og fritidshus, men ikke for næringsfeste.

1.1 Metode og kilder

I denne masteroppgaven benyttes vanlig juridisk metode. For å besvare oppgaven vil analyse og drøftelse rundt emnet ta utgangspunkt i lovtekst, forarbeider, rettspraksis, teori og andre rettskilder.⁴ Ved innsamling av festeavtaler vil vanlige regler for avtaletolkning benyttes for å finne ut hva som går frem av avtalene mellom partene. Festeavtalene har blitt behandlet i tråd med personvernombudets sin tilbakemelding på innsendt meldeskjema, og er meldepliktig. Festeavtalene vil derfor anonymiseres i oppgaven.

Oppgavens hovedrettskilde for å belyse problemstillingen vil være *Lov om tomtefeste av 20. Desember 1996, nr. 106 (LOV-1196-12-20-106), tomtefesteloven – tfl.* I tillegg vil tomtefesteloven av 1975 benyttes. Der det er relevant for å belyse problemstillingen vil også andre lover trekkes frem. De som i størst grad ble benyttet følger nedenfor:

- Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigheds- og rettshøve på fast eigeom m.m. (Jordskifteloven).
- Lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven- skjl.).

For å forstå dagens rettstilstand innenfor tomtefestelovgivningingen vil offentlige utredninger, stortingsproposisjoner og innstillinger benyttes. De ulike rettskildene som blir benyttet i oppgaven er viktig for å få frem lovgiverintensjonen bak lovforslaget. Samtidig vil mer detaljerte kommentarer underbygge hvordan de ulike reglene skal forstås og hvorfor løsningene vi ser i dagens tomtefestelovgivning ble valgt.⁵ Det vil av forarbeidene bli særlig lagt vekt på:

- NOU 2013:11 Festekontrakter og folkerett.
- NOU 1993:29 Rådsegn 15 – Ny lov om tomtefeste.
- Ot.prp.nr.28 (1995-1996) Om lov om tomtefeste (Tomtefesteloven).
- NUT 1971:3 Rådsegn 9 – Om tomtefeste.
- Ot.prp.nr.2 (1974-1975) Om lov om tomtefeste (Tomtefesteloven).
- Prop.80 L (2013-2014) Lov om erstatning for naturskader (Naturskadeerstatningsloven).

⁴ Tuseh og Winge (2014) s. 53-55

⁵ Tuseh og Winge (2014) s. 58-59

Rettspraksis vil gjennomgående bli benyttet i oppgaven der det er aktuelt. I 2016 avsa Høyesterett en avgjørelse som er sentral for oppgaven, herunder HR-2016-010240 (Zachariasbryggen). Denne dommen vil bli grundig gjennomgått i kapittel tre.

For å belyse problemstillingen har juridisk litteratur gjennomgående blitt benyttet for å underbygge forståelsen av ulike rettsregler, historikk eller der det ellers har vært relevant. Blant annet:

- Falkanger, Thor (2016). *Tomtefesteloven: kommentarutgave*. Oslo: Universitetsforlaget. 239 s.
- Falkanger, Thor og Falkanger, Aage Thor (2013). *Tingsrett, 7. Utgave*. Oslo: Universitetsforlaget. 910 s.
- Lid, Olav (1961). *Tomtefeste*. Oslo-Bergen: Universitetsforlaget. 339 s.
- Kjøllesdal, T., Andresen, T. og Sletner O, H. (2016). *Tomtefesteloven: med kommentarer*. Oslo: Gyldendal juridisk. 217 s.

Lovdata pro har blitt brukt gjennom hele oppgaven. Flere offentlige nettsider har også blitt benyttet der det har vært behov for ytterligere dokumentasjon, blant annet Landbruksdirektoratet og Vegvesenet. Kildene som er benyttet i oppgaven er vurdert som valide.

1.2 Oppbygning og avgrensning av oppgaven

Denne masteroppgaven avgrenses til å omhandle feste av tomt til andre formål enn bolig- og fritidshus. Bakgrunnen for dette er at reglene om avvikling er mest praktisk for feste av tomt til andre formål. Feste av tomt til bolig- og fritidshus vil derfor ligge utenfor kjernen av det som skal behandles. I utgangspunktet gjelder reglene om avvikling for alle formålene, men etter at fester av bolig- og fritidshus fikk lovbestemt innløsning og forlengelsesrett er ikke lenger avvikling like praktisk og aktuelt for disse formålene.

Ved opphør av festeforholdet må festeforholdet avvikles, forlenges eller innløses. Oppgaven vil imidlertid avgrenses til å ta for seg forhold knyttet til avvikling av festeforholdet. Reglene om lovbestemt rett til innløsning og forlengelse vil derfor ikke bli behandlet i oppgaven. Det kan tenkes at næringsdrivende har avtalt at fester skal ha innløsning- eller forlengelsesrett, og da ville reglene fått indirekte betydning. Den lovbestemte innløsning- og forlengelsesretten er dagsaktuelle og spennende temaer, men på bakgrunn av masteroppgavens tid og omfang må den avgrenses.

Oppgaven inneholder seks kapitler. Det har gjennomgående blitt benyttet underkapitler og underpunkter for å gi en ryddig fremstilling.

Kapittel to vil omhandle tomtefeste institusjonen. Her vil tomtefestelovens systematikk og begreper gjennomgås. Videre vil det gis et bilde av institusjonens historiske opphav og motivasjonen bak bruken av tomtefeste.

I kapittel tre vil de ulike opphørsgrunnene knyttet til næringsfeste bli gjennomgått. Videre behandles de lovbestemte reglene om avvikling.

I kapittel fire vil et utvalg av festekontrakter fra praksis bli gjennomgått. Kontraktene vil benyttes som eksempler på hva som har blitt avtalt i praksis.

I tomtefesteloven kapittel VII om avvikling åpnes det opp for at avgjørelser kan treffes ved skjønn. I kapittel fem vil skjønn ved avvikling av festeforholdet bli gjennomgått, herunder de ulike skjønnsmyndighetene og hvordan sakskostnadene skal fastsettes.

I kapittel seks vil avsluttende refleksjoner bli drøftet.

2 Hva er tomtefeste?

Det finnes ulike former for leie av fast eiendom i Norge. Det kan blant annet være leie av jord, leie av jord og bygninger sammen, eller leie av hus. Felles for alle er at de forskjellige formene for leie reguleres av ulike lover. Det er derfor viktig å trekke et skille mellom de ulike formene. Tomtefeste er en egen leieform av fast eiendom og reguleres av lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste, tomtefesteloven. Etter tfl. § 1 går det frem at:

”Lova her gjeld feste (leige) av grunn til hus som festaren (leigaren) har eller får på tomta.

Inn under lova går og bruksrett til grunn som skal nyttast til veg, bilplass, hage eller liknande i samband med hus på festetomta. Dette gjeld og særlege bruksrettar som bortfestaren har over framand eigedom og overlet til festaren, så langt det er tale om rettshøvet mellom festaren og bortfestaren.

Om høvet til grunneigaren der bortfestaren er leigar av grunnen, gjeld føresegnene i §42.

Lova gjeld ikkje grunnleige der hovudføremålet er anna enn hus og bruk i samband med hus”⁶

Tomtefesteloven gjelder for leie (feste) av grunn til hus som leietakeren (festeren) har eller får på tomten, jf. tfl. § 1 første ledd. Fester og bortfester vil kunne være fysiske eller juridiske personer. Leien betales gjerne i form av et årlig vederlag som omtales som festeavgiften og sikrer festeren rådighet til eiendommen. I et festeforhold vil bortfester være juridisk eier av grunn som huset står på, mens fester eier huset. Et viktig vilkår er at hovedformålet med feste er rett til oppføring av hus, jf. tfl. § 1 fjerde ledd. Hvorvidt fester benytter seg av retten vil ikke ha betydning og er selv opp til festeren.⁷ Ordet "hus" i tomtefesteloven tar sikte på permanente innretninger av ulike slag og strekker seg vidt. Det kan være bolighus, fabrikk, forretningsbygg, naust, kiosk, skur, brakke eller fritidshus.⁸

⁶ Tomtefesteloven §1

⁷ Rt. 2013 s. 72, avsnitt 46

⁸ NUT 1971:3 s. 32

Tomtefesteloven skiller mellom tre ulike festeformål, herunder: Feste av tomt til bolig, fritidshus eller annet formål og dette går som en rød tråd gjennom hele loven. Det er derfor verdt å merke seg at loven legger opp til tre spor hvor ulike regler gjelder avhengig av festeformålet.

Ved inngåelse av et festeforhold blir det typisk inngått en avtale mellom fester og bortfester. Avtalen er bindende mellom partene og reguleres av tomtefesteloven. Tomtefesteloven er som hovedregel preseptorisk hvilket innebærer at avtalen som er inngått mellom partene må vike for loven. I noen tilfeller åpnes det imidlertid opp for at partene kan inngå avtaler som fraviker lovens bestemmelser.

Festeavtalen skal som hovedregel være skriftlig, men den kan også være muntlig. Kravet til skriftlighet er viktig for å forstå hva som er ment i avtalen. Eksempelvis kan bruken ha endret seg, og det er vanskelig å slå fast hva formålet med feste en gang var. Det kan også oppstå situasjoner hvor det er usikkert om det er et tomtefeste eller en annen leieform. Et eksempel på dette kan være utleie av jord med tilhørende rett til å sette opp bygning.⁹ Spørsmålet blir da om hovedformålet var oppføring av bygning eller leie av jord. Frem til 1. januar 1976 var det fritt frem for partene å avtale hvordan festeforholdet skulle reguleres. Det var først når Tomtefesteloven nr. 20 av 1975 ble vedtatt at tomtefeste ble lovregulert. I dag finnes det mange standardiserte kontrakter utarbeidet av Kartverket som fastslår hva avtalen skal inneholde. Disse skal benyttes og gjelder for alle festeformål ved inngåelse av et nytt festeforhold.¹⁰

Det finnes to ulike varianter av festetomter. Den vanligste festevarianten kjennetegnes ved at bortfester leier bort et bestemt areal til fester. Typisk vil grensene være matrikulert og merket fysisk i terrenget, eller det kan være avtalt hvor grensene går. Fester vil ha eksklusiv råderett innenfor det bestemte arealet. Den andre festevarianten kalles punktbeste og blir ofte brukt til bortbeste av fritidseiendommer.¹¹

Oppretting av ny festetomt

Det går frem av lov av 17. juni 2005 nr. 101 om egedomsregistrering, matrikkellova, jf. § 3 a) at matrikkelen er det offisielle registeret over fast eiendom i Norge. Ved oppretting av ny festetomt skal matrikulering gjennomføres før grunneiendom eller jordsameie blir festet bort, dersom feste

⁹ Falkanger (2017) s. 1

¹⁰ Kartverket

¹¹ Falkanger (2017) s. 19-20

kan gjelde i mer enn 10 år, jf. matrikkell. § 12 første ledd. Nedenfor vil kravene for oppretting av ny festetomt bli fremstilt trinnvis:

1. Etter at partene har inngått festeavtalen skal bortfester etter tfl. § 5 tredje ledd; ”(..) gjera det som trengst for å setje fram krav om turvande matrikkelføring”. Dette innebærer at bortfester må påse at opprettelse av nytt festeforhold for mer enn 10 år ikke er i strid med plan- og bygningsloven, forskrifter eller planer. Dette går fram av lov av 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging- og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven, jf. § 26-1.¹² Det må foreligge delingstillatelse for oppretting av ny festetomt før det kan matrikkelføres, jf. pbl. § 20-1 bokstav m).
2. Før festet kan matrikkelføres skal det holdes oppmålingsforretning, jf. matrikkell. § 6 a) og grensene skal merkes, måles og koordinatfestes, jf. matrikkell. § 34.
3. Det må foreligge tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-2 før festet kan innføres i matrikkelen, jf. matrikkell. § 10. Kommunen må påse at det foreligger tillatelse etter lov av 12. mai 1995 nr. 23 om jord, jordlova, jf. § 12, dersom dette kreves, jf. pbl. § 21-5.
4. Kommunen behandler kravet om matrikkelføring og sørger for at festet blir matrikkelført dersom kravene er tilfredsstilt, jf. matrikkell. § 22.
5. Ved innføring av matrikkelenheten i matrikkelen tildeler kommunen et matrikkelnummer, jf. matrikkell. § 23. Eksempelvis Gnr. 1. Bnr 1. Fnr. 1.¹³
6. Kommunen sender melding om matrikkelføring til Kartverket som fører enheten inn i grunnboken. Når dette er gjort gis det melding til kommunen som kan utstede matrikkelbrev, jf. matrikkell. § 24.¹⁴
7. Etter at matrikkelføringen er gjennomført kan festetomten tinglyses og festekontrakten vil få rettsvern ovenfor tredjemann. Utstederen må ha grunnbokshjemmel eller samtykke fra hjemmelshaveren jf. lov av 7. juni 1935 om tinglysning, tinglysingsloven, jf. § 13.¹⁵ Før festekontrakten kan tinglyses i grunnboken skal det fylles ut en blankett utarbeidet av Kartverket, jf. forskrift 875/1995 om tinglysning jf. § 2 b. Skjemaet inneholder ni punkter som skal fylles ut og finnes på Kartverket sine hjemmesider.¹⁶

¹² Falkanger (2017) s. 34-35

¹³ Falkanger (2017) s. 10

¹⁴ Falkanger (2017) s. 9-10

¹⁵ Falkanger (2017) s. 11

¹⁶ Kartverket

2.1 Festeformål

Etter tfl. § 5 stilles det flere krav til festeavtalen og det skal blant annet oppgis formålet med feste. Etter første og andre ledd går det frem at:

”Avtale om tomtefeste skal gjerast skriftleg. For nye festeavtaler skal det seiast i avtale om festet gjeld tomt til bustadhus, tomt til fritidshus eller tomt til anna føremål, og tomteverdien skal opplysast.

Partene vert likevel rekna å ha bunde seg i høve til kvarandre når det er ytt og motteke vederlag for festet, eller når festaren i samsvar med ei munnleg avtale har teke over festet utan motsegn frå bortfestaren ved å ta til med arbeid på tomta eller på annan måte. Kvar av partana har i så fall krav på å få avtala sett opp skriftleg.”¹⁷

Nye tomtefesteavtaler skal som hovedregel være skriftlig og det skal opplyses om formålet med festeavtalen. Bakgrunnen for kravene i tfl. § 5 er at festeformålet går som en rød tråd gjennom tomtefesteloven. Hvilket festeformål som er angitt vil i flere tilfeller medføre ulike rettsvirkninger. For feste til bolig- og fritidshus vil eksempelvis de lovbestemte reglene om innløsning gjelde.¹⁸ Ved å angi formålet skriftlig vil man kunne få klarhet i hvilket formål feste tar sikte på.

Det finnes likevel unntak, jf. andre ledd. Her fremkommer det at dersom partene har ytt eller mottatt vederlag for festet, eller at fester i samsvar med muntlig avtale har tatt over festet uten at bortfester har kommet med noen innvendinger også vil regnes som bundet.

Etter tomtefesteloven skilles det mellom tre ulike festeformål. Det går frem av tfl. § 5 at feste kan gjelde tomt til bolighus, fritidshus eller annet formål.

For feste av tomt til annet formål vil alle festeforhold som ikke går inn under benevnelsen bolig- og fritidshus omfattes. Som tidligere nevnt i kapittel to gjelder tfl. § 1 for grunn til hus som festeren har eller får på tomten. I forarbeidene går det frem at bebyggelse som fabrikk, forretningsbygg, naust, kiosk, skur og brakke vil gå under benevnelsen hus og omfattes av tomtefesteloven.¹⁹

¹⁷ Tomtefesteloven § 5

¹⁸ NOU 1993:29 s. 59

¹⁹ NUT 1971:3 s. 32

Fabrikk eller forretningsbygg omtales eksempelvis i tfl. § 8 andre ledd som et annet festeformål. I følge Falkanger vil ordene fabrikk og forretningsbygg kunne omfatte:

”(..) bygg av en viss størrelse, men også det enkle hus for et lite verksted eller et lite utsalg vil være innenfor begrepet ”hus”. Likeså vil bebyggelse for hotell- og serveringsvirksomhet, for skole eller barnehage, eller for fremvisning av kunstneriske eller ikke kunstneriske produkter falle innenfor, og det samme gjelder husvære som ikke tjener noe kommersielt formål, f.eks. et bedehus eller et grendehus.”²⁰

I dagens tale benyttes gjerne næringsbygg for klassifiseringen fabrikk eller forretningsbygg.

2.2 Faktisk rådighet over festetomten

For feste av tomt til bolig og fritidshus har festeren som hovedregel samme fysiske rådighet over festetomten som en eier innenfor festeformålet, jf. tfl. § 16 første ledd, og må ses i lys av festers lovbestemte innløsnings- og forlengelsesrett. Ved feste av tomt til andre formål er det imidlertid gitt en større fleksibilitet ved at festers rådighet kan variere avhengig av festetidens lengde, i motsetning til feste av tomt til bolig og fritidshus hvor den fysiske rådigheten er mer statisk gitt. Det går frem av tfl. § 16 andre ledd at:

”Ved feste av tomt til anna enn bustadhus og fritidshus har festaren rett til å bruke tomta i samsvar med føremålet med festet, slik tida og tilhøva krev. Festaren må ikkje nytte rådveldet sitt slik at det vert uturvande til skade eller ulempe for bruken av tomta etter at festet er avvikla. Er tomta festa bort på uavgrensa tid utan oppseiingsrett for bortfestaren, gjeld fyrste ledd fyrste punktum tilsvarende.”²¹

Etter andre ledd første punktum går det frem at fester til annet formål enn bolig og fritidshus har rett til å bruke tomten i samsvar med formålet med festet og slik ”tida og tilhøva krev”, så lenge festeforholdet består.²² Dersom festet eksempelvis gjelder til industriformål vil ikke fester kunne endre bruken til campingplass med mindre bortfester godkjenner dette.²³

²⁰ Falkanger (2017) s. 19

²¹ Tomtefesteloven § 16

²² Bergsholm (2016) s. 184-185

²³ Ot.prp. nr.2 (1974-1975) s. 75

Fester kan imidlertid utnytte eiendommen i samsvar med ”tida og tilhøva”. I følge forarbeidene innebærer ordene ”tida og tilhøva” at: ”(..) Med dette vil ein ha sagt at det skal takast rimeleg omsyn til utviklinga, og til endring i skikk og bruk”.²⁴ For feste av tomt til industriformål vil det i praksis innebære at fester har en stor frihet og kan foreta store inngrep i terrenget, men det kan også virke som en begrensning. Eksempelvis vil fester i en langvarig festekontrakt ha stor frihet til å utnytte eiendommen i samsvar med ”tida og tilhøva”, men ettersom festetiden går vil rådighetene begrenses. Bakgrunnen for dette går frem i andre ledd andre punktum hvor det fremkommer at fester ikke må bruke eiendommen slik at det er unødvendig til skade eller ulempe for bruken av tomta, etter at festet er avviklet. Ved avvikling av festeforholdet kan det tenkes at bortfester får tilbake rådigheten over tomta og planlegger å starte opp med annen virksomhet enn hva fester drev.²⁵

2.3 Festerens rettslige rådighet over festetomten

Festers rettslige rådighet kjennetegnes ved at han som hovedregel har rett til å overføre og pantsette festeretten, samt stifte servitutter. Disse vil bli nærmere gjennomgått i tre underkapitler.

2.3.1 Overføring av festeretten

Fester har som hovedregel rett til å overføre festeretten til en annen, dersom ikke annet fremkommer av avtale eller festeformålet, jf. tfl. § 17 første ledd. I forarbeidene er det uttalt at en overføring innebærer:

”ei heil og endeleg overføring av festeretten, kombinert med sal av hus og anlegg på festetomta”²⁶

I følge Falkanger kan en overføring eksempelvis skje i form av avtale, gave eller testamentarisk disposisjon.²⁷ Bestemmelsen er deklatorisk og partene kan igjennom festeavtalen begrense overføringsretten.²⁸ Eksempelvis kan partene avtale at bortfester skal ha forkjøpsrett eller godkjenne overføring av festeretten, jf. § 17 tredje og fjerde ledd. Ved feste av tomt til bolig- og fritidshus har lovgiver gitt fester et sterkt vern. Det følger av tfl. § 17 andre og tredje ledd at

²⁴ NUT 1971:3 s. 41

²⁵ Falkanger & Falkanger (2013) s. 294

²⁶ Ot.prp. nr.2 (1974-1975) s. 76

²⁷ Falkanger (2017) s. 93

²⁸ Ot.prp. nr. 28 (1995-1996) s. 59

forbehold om forkjøpsrett eller godkjenningsrett ikke vil gjelde dersom det er til nærstående. Dersom bortfester nekter overføring av festeretten kreves det saklig grunn fra bortfester.²⁹ For feste av tomt til andre formål vil det imidlertid være full avtalefrihet mellom partene.³⁰

Festeformålet kan også sette en begrensning for overføringsretten. Det går frem av forarbeidene at:

”Med alternativet «festeføremålet» har ein hatt i tanke livstidsfeste (sjå § 16 andre stykket siste punktum i 1975-lova) og ymse andre meir kortsiktige festehøve knytte til gjennomføringa av visse føremål, slik som t.d. arbeidsbrakker og liknande som vert oppførde i samband med anleggsarbeid.”³¹

I RG 2007 s. 887 fikk bortfester medhold i at Forsvaret ikke kunne overføre festeretten som følge av festeformålet, jf. § 17 første ledd. Forsvaret benyttet eiendommen til et spesialisert forsvarsanlegg for oppbevaring av ammunisjon og sprengstoff.³²

Dersom festeforholdet skal overføres er festeren pålagt og varsle bortfester om dette, jf. § 17 fjerde ledd. Hvis slikt varsel ikke gis vil opprinnelig fester være økonomisk ansvarlig for festeavgiften.

2.3.2 Pantsetting av festeretten

Fester har som hovedregel rett til å pantsette festeretten og de byggverk han har eller får på tomten, jf. tfl. § 18 første ledd. Etter lov av 8. februar 1980 nr. 2 om pant, panteloven, jf. § 2-3 vil pantsettelsen omfatte alle rettigheter pantsetter har eller får etter festeavtalen.³³ Det følger imidlertid unntak fra festers panterett dersom det går frem av avtale eller lovbestemmelse om forbud mot overdragelse, jf. tfl. § 18. Eksempelvis kan partene avtale at festeretten ikke kan overføres. Et slikt forbud vil medføre at fester ikke har mulighet til å pantsette festeretten, jf. panteloven § 1-3 andre ledd.³⁴

²⁹ Ot.prp. nr.28 (1995-1996) s. 59

³⁰ Falkanger (2017) s. 96

³¹ NOU 1993:29 s. 66

³² RG 2007 s. 887 (fra ”sammendrag”)

³³ Bergsholm (2017) s. 187

³⁴ Kjøllesdal, Andresen, og Sletner (2016) s. 92

2.3.3 Stifting av servitutter

Fester har som hovedregel adgang til å stifte særlige råderetter for andre over festetomten, dersom ikke annet går frem av avtale. Det må imidlertid tas hensyn til bruksmåte, omfang og tidsavgrensningen som ligger innenfor den råderetten festeren selv har, jf. tfl. § 19 første ledd. Eksempelvis kan feste av et forretningsbygg gjelde for 60 år. I et slikt tilfelle kan ikke fester stifte en servitutt som gir en tredjeperson rettigheter for bruk av eiendommen utover avtaletiden. Fester kan heller ikke gi tredjeperson rettigheter som går utover det han selv har.³⁵

Det går frem av tfl. § 19 andre ledd at fester også kan endre eller avløse servituttene i tråd med lov av 29. november 1968 om særlege råderettar over framand eigedom, servituttlova, jf. §§ 5 til 7.

2.4 Historisk om tomtefeste

Før 1920 årene ble feste av grunn ofte omtalt som leie eller bygsel i Norge. Dette gjaldt både skriftlige og muntlige avtaler, også innenfor lovgivning og i dommer. Ved avvikling av husmanns/leilendingsordningen ble bruken av disse benevnelsene sjeldnere.

I dansk/norsk lovgivning ble ordet feste benyttet så tidlig som i 1523, og det antas at dette var opphavet til bruken av ordet i Norge. I tidligere tider ble ordet feste også brukt ved inngåelse av forlovelse (festemøy) og tjeneste kontrakter (å feste seg). Frem til 1960-tallet ble slike uttrykk fortsatt benyttet på landsbygda. Intensjonen var å tydelig formidle den juridiske bindingen ved opprettelse av slike avtaler.³⁶

Ved inngåelse av en avtale om festerett deler bortfester råderetten over grunnen med fester. Festeren gis med dette en langsiktig rett til å sette opp bygningskropper og andre faste innretninger på grunnen. Vederlag for slik bruk reguleres vanligvis ved en årlig festeavgift.³⁷

Fra gammelt av var det store områdeforskjeller knyttet til utbredelsen av festeavtaler. I Østfold var salg av tomter mer uvanlig enn bortfeste. Dette gjaldt både by og landlige områder. Også i områdene rundt Mjøsa, Kongsvinger, tettstedene i Telemark, Sørlandet og Vestlandet ble tomtefeste benyttet i stor grad. Først etter krigen økte bruken av tomtefeste i Trøndelag. I Nord Norge var det

³⁵ Falkanger (2017) s. 109

³⁶ Lid (1961) s. 10

³⁷ Lid (1961) s. 1

de som styrte i byene som håndterte bortfesting. De bortfestet oftest for evig tid, og det ble derfor oppfattet som en eiendomsoverføring.³⁸

Opprinnelig startet bortfeste av tomter i byene. På landet ble bygselsrett og husmannsfeste benyttet. Slike forhold er i dag omgjort til tomtefeste. Utrykket «Strandsitjarane» fremkom for første gang i et skattebrev på 1500-tallet. Denne gruppen eide hus på leietomt, og forholdet var ikke regulert i matrikkelen. Disse tomtene lå som oftest langs kysten alene, eller i klynger, og ble kalt strandsteder. Her bodde oftest fattige mennesker, som sjøfolk og fiskere. Slike bosetninger fantes spesielt langs begge sider av Oslofjorden og på Sørlandskysten. Utrykket ble imidlertid også brukt i Østfold om huseier på leietomt i innlandet.

Mange bygdebyer ble utviklet rundt kirker og prestegård, fordi kirke- og undervisningsdepartementet valgte bortfeste i stedet for salg. Frem til 1958 hadde Staten flere festeavtaler enn private. Stat og kommune besluttet festevilkårene og hadde med dette innvirkning på hvordan de private festeavtalene ble utformet.

I byene ble det i stor grad inngått festeavtaler for store områder, som ble bebygget av kooperative virksomheter. Eksempelvis gjennom boligkooperasjon eller boligsamvirke ble det arbeidet med å utvikle og drive boligsameier for medlemmene. På landet ble avtaler inngått mellom husbygger og grunneier for enkelthus. Det er skrevet lite fra rettens side om tomtefeste. Dette kan komme av at leie av jord helt fra romerrettens tid har blitt oppfattet som en obligatorisk rett til grunn.³⁹

2.4.1 Tomtefeste i andre land

Tomtefeste har vært benyttet opp gjennom tidene i mange land, med de samme juridiske spørsmålsstillinger. Norges praksis, hvor institusjonen tomtefeste har fått etablere seg uten regulerende lovverk/regelverk er uvanlig. Island hadde heller ikke lovregulert tomtefeste. I byene var det vanlig at Staten festet bort grunn. Etterspørselen var stor og byene ønsket derfor å eie tomtene selv. På landet var det god tilgang på tomter for de som ønsket å kjøpe. Staten som stor grunneier festet bort store landområder til jordbruk som en del av landbrukspolitikken, til en lav pris. Slik bortfesting ble kalt arvefeste, og gav festeren rett til innløsning etter en periode på ca. 5 år.

40

³⁸ Lid (1961) s. 13

³⁹ Lid (1961) s. 14

⁴⁰ Lid (1961) s. 25

Det var på 1960-tallet store forskjeller i praksis for inngåelse av tomtefeste mellom Norge og nabolandene. Nabolandene Finland og Sverige hadde i motsetning til Norge, lovregulering av tomtefeste. I Sverige hadde bare offentlige instanser rett til å bortfeste. Finnene kunne også feste bort privat grunn innenfor byregulerte områder. I Danmark var bruken av tomtefeste nesten avskaffet.⁴¹ Avviklingen startet på slutten av 1700-tallet, og det ble fra 1918 etablert lovverk som sørget for at tomtefeste ikke ble benyttet videre. Det er imidlertid fortsatt tillat etter loven å bortfeste tomter. Institusjonen er imidlertid lite kjent, og benyttes derfor ikke lenger.⁴²

Tyskland hadde samme praksis som Finland, men benyttet tomtefeste i hovedsak for kommunalutbygging i sentrale byområder. I Østerrike var tomtefeste lovregulert, med samme praksis som Sverige, hvor kun offentlige instanser hadde rett til bortfeste. Sveits hadde godkjenning for tomtefeste i loven, men behandlet detaljene i avtalen mellom partene som Norge.⁴³

2.4.2 Hvorfor tomtefeste?

Det ble etablert både offentlige og private festekontrakter på begynnelsen av 1900-tallet. Hvilken motivasjon som lå bak inngåelsen av festekontrakter var forskjellig basert på hvilke aktører som inngikk avtalene. I de områdene hvor det var tradisjon for opprettelse av festeavtaler, ble denne praksisen i stor grad videreført.⁴⁴

Det var vanskelig å selge tomter mot kontant betaling, da få hadde kapital til å kjøpe. Før bankvesenet ble opprettet ble oppkjøp av grunn kun benyttet av de som hadde penger til å investere. Festeformen ble derfor benyttet for å sikre grunneier inntekt, og fester fikk anledning til å bygge hus på eiendommen.⁴⁵

Hovedårsaken til at feste i stor grad ble benyttet av grunneiere i stedet for salg var at dette på sikt lønte seg økonomisk. Ordningen ble også oppfattet som trygg ved at en sikker langsiktig inntektskilde ble etablert ved bortfeste. Salg ble som regel kun valgt hvis grunneier hadde større kapitalbehov. Et argument for bortfeste i stedet for salg var at grunneier ikke frasa seg retten til grunnen i evig tid. Samtidig ville eiendommens verdiøkning som følge av samfunnsutviklingen i

⁴¹ Lid (1961) s. 16

⁴² Lid (1961) s. 25

⁴³ Lid (1961) s. 25

⁴⁴ Lid (1961) s. 17-18

⁴⁵ Lid (1961) s. 17-18

festetiden til slutt beholdes av bortfester. Ved utvikling av områder økte tomteprisene, og dette gjenspeilet seg også i økt inntekt på festekontrakter til næringstomter. For næringsdrivende sørget næringsfester eksempelvis for at det ble lettere å finansiere oppføringen av et lagerbygg fordi man ikke trengte kapital til å kjøpe tomten.

Samtidig sikret bortfester seg mot tap ved fall i pengeverdien ved å beholde eiendomsretten til grunn. Ved å feste bort tomten kunne bortfester sikre senere gevinst ved at prisene steg. Eksempelvis ved å knytte festeavgiften til fremtidig prisutvikling, eller presisere i avtalen hvordan avviklingen skal skje både praktisk og økonomisk. For eksempel at fester skal kjøpe tomten når kontrakten utløper.

I løpet av de første ti årene på 1900-tallet sikret det offentlige Sverige, Tyskland og Østerrike seg denne fremtidige verdistigningen ved å inngå nye bortfesteavtaler i stedet for å selge grunn.⁴⁶

For kommuner var bortfeste gunstig fordi det var enklere og billigere å ta tilbake egen eid grunn til regulerte formål, ved egne festeforhold enn hvis privat eiendom skulle benyttes.⁴⁷

Regulering av pris for fast eiendom kan også ha vært en medvirkende årsak til bruk av tomtefeste i stedet for salg. Hvis taksten blir satt lavere enn det frie markedet betaler, unngår man å selge ved å feste bort.

Basert på skattereglene var det også lønnsomt å feste bort tomt i stedet for salg. Gevinst av tomtsalg skattlegges som inntekt, men ved bortfeste er bare de årlige avgiftsinntektene skattbare. Staten valgte å bortfeste grunn basert på uenighet rundt tolkningen av Kongeriket Norges Grunnlov av 17. mai 1814, Grunnloven, jf. § 19. I følge Stortinget skulle avhending av statseide eiendommer godkjennes før et eventuelt salg. Senere gjaldt dette også feste. Salg av eiendom tilfalt statskassa, hvis ikke Stortinget hadde besluttet noe annet. Inntekter fra feste ble ofte tilgodesett forvalter av eiendommen. Et eksempel er bortfeste av tomter tilknyttet prestegårder.

Delsalg av prestegårder ble imidlertid tilgodesett Opplysningsvesenets Fond jf. lov av 26. august 1821, §§ 41 og 46. Festeavgift for tomter tilfalt ofte presten frem til Kirkedepartementet fikk

⁴⁶ Lid (1961) s. 19-20

⁴⁷ Lid (1961) s. 19-20

ansvaret for salg og feste fra 1. juli 1956 (Lov nr. 11 av 9 des. 1955). Fra dette tidspunkt fikk presten kun vanlig lønn og ingen inntekt fra prestegården.

For eiendom med odelsrett vil det være enklere for noen utenfor gården å feste enn å kjøpe tomt. Ved odelsløsning kan eiendommen tas tilbake. Festeretten kan i teorien også tas tilbake på samme måte, men dette er ikke kjent rettspraksis. Norske bønder ønsket ofte å ta vare på arvegårdens grunn, og kunne derfor nekte salg, men godkjenne feste.

Oppsummert ble tomtefeste benyttet fordi det var enklere og billigere å håndtere enn salg.⁴⁸

2.4.3 Tomtefeste i dag

Tomtefeste er i dag fortsatt et utbredt fenomen i Norge. Det ble anslått at antall festeforhold i 2012 var i overkant av 200 000. Feste til bolig og fritidshus utgjør en betydelig del med omlag 170 000 festeforhold. Den resterende delen på omlag 30 000 omfatter festeforhold til annet formål.⁴⁹ I den sammenheng kan det antas at det i hovedsak er snakk om feste av tomt til næringsbygg, men på bakgrunn av at registreringen er til annet formål kan man ikke vite dette med sikkerhet. I 2002 ble det gjennomført en lignende undersøkelse hvor antall festeforhold ble anslått å ligge et sted i mellom 300 000 til 350 000.⁵⁰ Statistikken fra 2002 har i ettertid blitt ansett som noe høy, og ikke direkte sammenlignbar. Den gir likevel grunn til å tro at antallet festeforhold har hatt en nedgang siden 2002 og da særlig for feste av tomt til bolig og fritidshus.⁵¹

Omfanget av tomtefeste i Norge viser seg også i antall hjemmelsoverføringer. Det ble i 2012 registrert 184 671 hjemmelsoverføringer i Norge, hvor 13 166 var overføringer av festeforhold. Samtidig ble det opprettet 1515 nye festeforhold hvor 155 var til bolighus, 874 til fritidshus og 486 til annet formål.⁵² Sammenlignet med 2001 hvor det ble etablert 2648 nye festeforhold har antallet nye festeforhold nesten blitt halvert. Det gjelder særlig for bolig og fritidshus. Det ble i 2012 inngått 197 færre festeforhold til bolighus og 932 til fritidshus sammenlignet med 2001. Inngåelse av nye festeforhold til annet formål har imidlertid holdt seg stabilt med en nedgang på fire festeforhold sammenlignet med tall fra 2001 og 2012.⁵³

⁴⁸ Lid (1961) s. 20-23

⁴⁹ NOU 2013:11 s. 23-24

⁵⁰ NOU 2013:11 s. 16

⁵¹ NOU 2013:11 s. 22

⁵² NOU 2013:11 s. 22

⁵³ NOU 2013:11 s. 16

Nedgangen i antall festeforhold til bolig og fritidshus skyldes nok primært festers lovbestemte innløsningsrett. Det kan også være andre forhold som konflikter eller usikkerhet som har ført til at partene har hatt et ønske om å innløse festetomten. Tomtefesteloven består av et komplisert regelverk og ble lovregulert i 1976. Frem til den tid var det avtalefrihet mellom partene.⁵⁴ Siden 1975 har loven vært gjenstand for en rekke endringer, senest i 2015. De hyppige lovendringene kan være en medvirkende årsak til at antall festeforhold er synkende. For partene vil dette kunne skape en usikkerhet for fremtiden som kan resulterer i et ønske om å komme seg ut av festeforholdet.

Ved å sammenligne tall fra 2001 og 2012 ser man at det var lavest nedgang i antall fester til andre formål. Det samme gjaldt for inngåelse av nye festeforhold i samme periode. Dette kan skyldes at partene ved feste til andre formål enn bolig- og fritidshus selv kan avtale hvordan festeforholdet skal reguleres. Det kan derfor antas at denne formen for feste fortsatt blir sett på som gunstig, dette for å få til utvikling, og kunne tilpasse avtalene etter egne premisser. Samtidig har ikke festeforhold til andre formål enn bolig- og fritidshus i like stor grad blitt berørt av de lovendringene som har vært på området. Dette kan være med på å skape en trygghet ved at partene må forholde seg til avtalene som har blitt inngått.

⁵⁴ Bergsholm (2016) s. 162

3 Ulike opphørsgrunner knyttet til næringsfeste

Dersom et festeforhold opphører skal det avvikles. Spørsmålet som da reiser seg er hvordan denne avviklingen skal gjennomføres. I et festeforhold vil eierskapet til bygget ligge hos fester, mens tomten eies av bortfester. Typiske problemstillinger man da står ovenfor kan eksempelvis være om fester nå må fjerne bygningsmassen på eiendommen eller om bortfester skal ta den over. Dersom bortfester skal ta over bygningsmassen vil spørsmål rundt verdsetting kunne bli et tema.⁵⁵

Et festeforhold kan opphøre ved at festeavtalen går ut på tid, mislighold av festeforholdet, ved oppsigelse av festekontrakten eller at noe uforutsett skjer. Dette kapittelet vil ta for seg de ulike opphørsgrunnene og hvordan avviklingen av festeforholdet skal gjennomføres.

Avviklingen skal gjennomføres i tråd med avtale eller etter reglene om lovbestemt avvikling etter tomtefesteloven kapittel VII. Reglene om avvikling er imidlertid mest praktisk i de tilfellene hvor det er snakk om feste av tomt til andre formål enn bolig- og fritidshus, typisk næringsfeste. Bakgrunnen for dette er at fester til bolig- og fritidshus har en lovbestemt rett til innløsning eller forlengelse. Fester kan som hovedregel innløse festetomten når det har gått 30 år dersom ikke kortere tid er avtalt eller festeavtalen utløper, jf. tfl. § 32 første ledd. Dersom festeforholdet utløper og fester ikke har innløst tomten, vil feste som hovedregel løpe videre på samme vilkår, jf. tfl § 33.

Nedenfor vil de ulike opphørsgrunnene bli presentert. Videre vil ulike vilkår og unntak for de lovbestemte reglene om avvikling etter tomtefesteloven kapittel VII bli gjennomgått, samt bakgrunnen for reglene. Senere i oppgaven vil det vises til eksempler fra praksis for å se hva partene har avtalt vedrørende avvikling av festeforhold.

3.1 Festeavtalen går ut på tid

Et festeforhold kan opphøre som følge av at festetiden går ut. Dersom festeforholdet ikke forlenges ved utløp av festetiden må det avvikles. Avviklingen skal gjennomføres i tråd med reglene om avvikling i tomtefesteloven kapittel VII, dersom annet ikke er avtalt.⁵⁶ Avtalene mellom partene vil i stor grad være individuelle og tilpasset den enkelte situasjon. Det vil derfor være vanskelig å si noe generelt om avtalene mellom partene.

⁵⁵ Falkanger (2017) s. 188

⁵⁶ Bergsholm (2016) s. 181-182

3.2 Lovbestemt avvikling etter tomtefesteloven kapittel VII

Dersom det ikke foreligger avtale mellom partene er hovedregel at festeforholdet skal avvikles etter tfl. Kapittel VII. Reglene om avvikling gjelder uavhengig av opphørsgrunn. I forarbeidene ble det uttalt at:

”Utvalet har lagt vekt på å gjera reglane så enkle og klare som råd er, og ein har gjeve sams regler for alle tilfelle av bortfall av festeretten.”⁵⁷

3.2.1 Bakgrunn for lovbestemt avvikling etter tomtefesteloven

Den første lovreguleringen av tomtefeste ble vedtatt i 1976. Frem til da var det kun spredte bestemmelser i ulike lovverk.⁵⁸ Før tomtefesteloven av 1975 var det avtalefrihet mellom fester og bortfester. Festeforholdet mellom partene ble da i hovedsak regulert gjennom festeavtalen.⁵⁹

Ved innføring av tomtefesteloven i 1976 fikk vi de første bestemmelsene om avvikling av festeforholdet. I forarbeidene ble det om bakgrunnen for bestemmelsene uttalt at:

”Her er gjeve føresegner om avvikling av festet når det ikkje kjem til lenging eller sal. I første stykket er det sagt at festet i så fall – så langt råd er – skal avviklast slik at ingen av partene vert vanhjelpne, og at verdier ikkje går i spille i utrengsmål”⁶⁰

Et festeforhold vil i de fleste tilfeller representere store verdier. Etter 1975-loven var hovedregel at fester hadde rett til å ta bort hus og faste innretninger som tilhørte til han, jf. tfl § 20 og bortfester hadde rett til å kreve at tomten ble ryddiggjort dersom ikke annet var avtalt, jf. tfl § 21.⁶¹

I forarbeidene til dagens tomtefestelov ble det om dette uttalt:

”Omsynet til partane og meir allmenne samfunnsomsyn talar for reglar som sikrar at avviklinga ikkje fører til verdispille”⁶²

⁵⁷ NOU 1993:29 s. 52

⁵⁸ Ot.prp. nr.2 (1974-1975) s. 3

⁵⁹ Bergsholm (2016) s. 161

⁶⁰ NUT 1971:3 s. 38

⁶¹ Ot.prp. nr.2 (1974-1975) s. 78-79

⁶² Ot.prp. nr.28 (1995-1996) s. 43

For å unngå at ryddiggjøringen medførte at verdier gikk tapt, fikk partene gjennom innføringen av 1975-loven mulighet til å kreve at bortfester tok over bygningene mot vederlag dersom vilkårene var oppfylt.

Dagens bestemmelser om avvikling bygger på de samme bestemmelsene og hensynene som ble lagt til grunn for 1975-loven. Etter 1975-loven var det gitt egne regler om avvikling som følge av at festetiden gikk ut og heving som følge av mislighold. Bestemmelsene om avvikling var i hovedsak like for begge opphørsgrunnene.⁶³ I forarbeidene ble det uttalt at; ” *Denne systematikken meiner utvalet gjev mindre god oversikt*”.⁶⁴ I dagens tomtefestelov er derfor reglene om avvikling samlet i ett kapittel og gjelder for alle opphørsgrunner.⁶⁵

3.2.2 Borttakingsrett og ryddeplikt – tfl. § 39

Hovedregel om festers borttakingsrett og ryddeplikt er hjemlet i tfl. § 39. Bestemmelsen er deklatorisk jf. fjerde ledd, og vil komme til anvendelse dersom partene ikke har avtalt noe annet. Det går frem av første og andre ledd at:

”Når eit tomtefeste skal avviklast, har festaren rett og plikt til å ta bort hus og andre faste tilskipingar som festaren har på tomta. Bortfesteren kan likevel krevje at det førebels vert ståande til trygd for krav som bortfesteren meiner å ha. I så fall må bortfestaren innan rimeleg tid ta steg til å få kravet rettsleg avgjort.

Festaren pliktar å ta bort lausøyre, rydde opp etter seg på tomta og å gjennomføre naudsynte tiltak for å sikre mot skade eller fåre for brann.”⁶⁶

Hvilke rettigheter og plikter fester har ved avvikling av festeforholdet, fremkommer av første og andre ledd. Denne bestemmelsen må imidlertid ses i lys av tfl. §§ 40 og 41 som vil bli gjort rede for i underkapitlene 3.2.3 og 3.2.4. Første og andre ledd i tfl. § 39 tolkes dit hen at fester ved avviklingstidspunkt har:

⁶³ NOU 1993:29 s. 8

⁶⁴ NOU 1993:29 s. 8

⁶⁵ NOU 1993:29 s. 8

⁶⁶ Tomtefesteloven § 39

1. Fester har rett og plikt til å fjerne hus og andre faste innretninger

Det følger av første ledd første punktum at fester som hovedregel har en rett og plikt til å ta bort hus og andre faste innretninger han har på tomten. Bakgrunnen for dette er at det er festeren som har eiendomsretten til hus på tomten. Det følger imidlertid en begrensning i andre og tredje punktum at bortfester kan kreve at hus på tomten blir stående som følge av uoppgjorte krav fra fester. Fremmer bortfester et slikt krav må han innen rimelig tid få kravet rettslig avgjort.⁶⁷

2. Fester plikter å ta bort løsøre, rydde opp etter seg og gjennomføre tiltak som sikrer mot skade eller fare for brann

Etter andre ledd plikter fester å ta bort løsøre, rydde opp etter seg og foreta tiltak som sikrer mot skade eller brann om det er nødvendig. Kravet til ryddiggjøring blir ytterligere presisert i forarbeidene, hvor det går frem at tomten skal ryddes på en slik måte at den blir; ”*förd attend til ein tilstand der den kan utnyttas på vanlig måte av grunneier*”.⁶⁸ Det er dermed ikke et krav at tomten skal være helt lik slik den var før inngåelsen av festeforholdet, men den må ryddes slik at bortfester kan utnytte tomten på vanlig måte. I følge forarbeidene vil det være tilstrekkelig at fester fjerner: ”*bygningdelar o.l. over bakken. Det kan truleg ikkje krevjast at han fjernar kjellarar, eller fyller igjen underjordiske rom o.l. Han har heller ikkje plikt til å grava opp kloakkleidningar eller vassleidningar i grunnen*”.⁶⁹

Fester må imidlertid foreta nødvendig sikring av tomten mot skade eller fare for skade ved overlevering. Bakgrunnen for dette er at bortfester ikke skal bli påført skade eller bli ansvarlig for skade som berører tredjemann sine interesser. Ved endelig avvikling av festeforholdet vil grunneier bli ansvarlig for eventuelle uforsvarlige forhold ved eiendommen, og man må derfor kunne kreve at eiendommen er i forsvarlig stand ved avvikling av festeforholdet. Dette vil typisk gjelde for eiendom benyttet til næringsdrift, men kan også være praktisk for andre festeformål. Eksempelvis vil sikring av brønn, badebasseng og lignende kunne være nødvendig.⁷⁰ Falkanger presiserer dette ytterligere: ”*Når bygningene fjernes, kan det f.eks. være behov for gjerde på toppen av den bratte skråningen som nå blottlegges. Et annet eksempel er at underjordiske rom må sikres slik at «folk og fe» ikke kan komme til skade*”.⁷¹

⁶⁷ NOU 1993:29 s. 75

⁶⁸ NOU 1993:29 s. 75

⁶⁹ NOU 1993:29 s. 75

⁷⁰ NOU 1993:29 s. 75

⁷¹ Falkanger (2017) s. 191

I Elverum Treimpregnerings-dommen fremkom det at forurensning som følge av festers virksomhet hadde medført skade på eiendommen. I en slik situasjon kan fester bli ansvarlig for forurensningen. Fester kan også bli ansvarlig for utgifter som følge av myndighetspålegg om opprensning etter lov av 13. mars 1981, nr. 106 om vern mot forurensninger og om avfall, forurensningsloven, jf. § 8.⁷²

Når skal tomten være ryddiggjort og sikret?

Går festetiden ut og festeavtalen sies opp, er utgangspunktet at fester skal ha foretatt ryddearbeidene før festetiden utløper, slik at bortfester kan utnytte eiendommen ved avtalens utgang.⁷³ Har ikke fester fullført rydde og sikringsarbeidet på eiendommen innen utløp, vil fester kunne bli erstatningsansvarlig etter reglene om mislighold jf. tfl § 30 tredje ledd.⁷⁴

Dersom fester ikke gjennomfører avviklingen innen rimelig tid, går det frem av tfl. § 39 tredje ledd at:

”Det som festaren ikkje tek bort innan rimeleg tid etter at festaren har fått skrifleg oppmoding om det, tilfell bortfestaren utan vederlag.”⁷⁵

Etter at fester har fått en skriftlig oppfordring fra bortfester om å rydde og ta bort løsøre eller hus fra tomten, må dette gjøres innen rimelig tid. Blir ikke dette gjort, vil løsøre og hus som står igjen på tomten tilfalle bortfester uten vederlag. Oppfordringen bør i følge Falkanger inneholde: *”Loven sier ikke direkte noe om det, men anmodningen bør i rimelig utstrekning angi hva som skal fjernes, og konsekvensene av at den ikke følges”.*⁷⁶

I LG-2006-132438 presiseres hva som menes med *”rimelig tid”*. I dette tilfellet var situasjonen at bortfester sendte skriftlig oppfordring til fester om å rydde tomten. Det oppsto en tvist rundt festeforholdet vedrørende festetidens lengde. I en slik situasjon vil ikke fristen for *”rimelig tid”* løpe før tvisten er avgjort. Det motsatte vil gjelde dersom kravet til fester er uten holdepunkter, og kun er til med det formål om å dra avviklingen ut i tid.

⁷² Rt. 2012 s. 944 (Elverum Treimpregnering)

⁷³ Falkanger & Falkanger (2012) s. 314

⁷⁴ Ot.prp. nr. 28 (1995-1996) s. 70

⁷⁵ Tomtefesteloven § 39

⁷⁶ Falkanger (2017) s. 191

3.2.3 Unntak fra festerens plikt til å rydde tomten – tfl. § 40

Det følger imidlertid unntak fra hovedregel om festers plikt til å rydde tomten. Bakgrunnen for dette er å sikre at verdier ikke går tapt. Det går frem av tfl. § 40 første ledd at:

”Dersom borttaking etter § 39 vil føre til at verdier går til spille i utreningsmål, kan både festeren og bortfesteren få rett til å kreve at bortfesteren tek over hus og faste tilskipingar mot vederlag. Bortfestaren kan likevel ikkje påleggjast slik overtaking dersom festaren kan krevja tomta innløyst, eller dersom bortfestaren tilbyr festaren å løyse inn tomta mot vederlag fastsett etter føresegnene i § 37. Føresetnaden er at korkje rettsgrunnlaget til bortfestaren, avtala eller andre tilhøve er til hindre for innløysning

Twist om rett og plikt til overtaking etter fyrste ledd høyrer under skjønn, om partene ikkje har avtalt eller vert samde om ein annan avgjerdmåte.”⁷⁷

Dersom borttaking etter tfl. § 39 medfører at verdier går til spille i utreningsmål, kan fester og bortfester få rett til å kreve at bortfester tar over hus og faste innretninger mot vederlag, jf. tfl. § 40 første ledd første punktum. For at unntaket skal gjøre seg gjeldende må to vilkår være oppfylt. Disse vilkårene vil gjennomgås i to underpunkter:

1. Det må foreligge verdispille

Det første vilkåret som må være oppfylt er at det foreligger verdispille. I følge forarbeidene vil det være verdispille dersom kostnaden ved å rive huset er høyere enn verdien av materialene man sitter igjen med etter rivningen.⁷⁸ Et annet eksempel på verdispille vil være at kostnader ved å flytte et hus er høyere enn kostnadene ved å føre opp et nytt hus med nye materialer.⁷⁹

I følge forarbeidene vil det også foreligge verdispille: *”(..) dersom verdien av tomta og bygningen eller materialane kvar for seg er mindre enn verdien av tomta med bygningane på”*.⁸⁰ Bakgrunnen for dette er at verdien av tomt med påstående bygninger ofte vil verdsettes høyere dersom bygningene opprettholder en tilfredsstillende standard. Hvis bygningsmassen er i dårlig forfatning vil den imidlertid kunne virke negativt på verdien. I vurderingen om festers plikt til å rydde tomten

⁷⁷ Tomtefesteloven § 40

⁷⁸ NOU 1993:29 s. 76

⁷⁹ NOU 1993:29 s. 76

⁸⁰ NOU 1993:29 s. 76

medfører verdispille, skal det tas utgangspunkt i den verdien bygningene har, slik de står ved utgang av festetiden.⁸¹

2. Verdispillet skjer i utrensmål

Det andre vilkåret som må være oppfylt er at verdispillet skjer i *"utrensmål"*. Dette innebærer at man må foreta en interesseavveining mellom fester og bortfester.⁸² Det vil ikke være verdispill i *"utrensmål"* dersom hensynet til en av partene veier tyngre enn de verdier som eventuelt går til spille.⁸³ Ønsker bortfester å ta over bygningen, må det foretas en interesseavveining opp mot fester sine interesser. I forarbeidene illustreres dette ytterligere ved at en familie har benyttet en tømmerhytte i generasjoner, og flytting av denne vil kunne medføre verdispille. I et slikt tilfelle må man foreta en interesseavveining, om det er tilstrekkelig grunn opp mot verdispillet flyttingen medfører.⁸⁴

En situasjon som ofte oppstår, er at fester ved avvikling krever at bortfester tar over bygningen mot vederlag. For at bortfester skulle overta bygningen etter 1975-loven var det et vilkår at bortfester måtte være *"vel tent"* med å ta over bygningen. Dette vilkåret er nå en del av vilkåret om at verdispille ikke må skje i *"utrensmål"*.⁸⁵ For at bortfester skal være *"vel tent"* med å ta over bygninger på eiendommen, må man i følge Falkanger vurdere om: *"(..) bortfesteren kan gjøre en fornuftig bruk av huset, enten i den stand det befinner seg eller med rimelige tilpasninger. Dette må holdes opp mot bortfesterens interesse i å få tomten ryddiggjort"*.⁸⁶

Som nevnt vil bortfester ved avvikling foreta rimelige tilpasninger for å utøve en fornuftig bruk av eiendommen om dette er nødvendig. For bortfester kan det tenkes at ryddiggjøring av tomten vil åpne for en mer lønnsom utnyttelse, og det står derfor i bortfester sin interesse at tomten ryddes. Åpner ryddiggjøring av tomten opp for en mer lønnsom utnyttelse vil det ikke foreligge verdispille i *"utrensmål"*.⁸⁷

⁸¹ NOU 1993:29 s. 76

⁸² NOU 1993:29 s. 77

⁸³ RG 2007 s. 626 (fra "sammendrag")

⁸⁴ NOU 1993:29 s. 76

⁸⁵ NOU 1993:29 s. 77

⁸⁶ Falkanger (2017) s. 194-195

⁸⁷ NOU 1993:29 s. 77

I LH-2002-877 krevde fester at Avinor AS skulle overta en hangarbygning. For Avinor sin del var ikke overtakelsen i tråd med forretningsidéen og var heller ikke økonomisk forsvarlig. Dersom Avinor ble pålagt å ta over bygningen ville det i følge lagmannsretten: ”innebære at den økonomiske risiko for bygget – samtidig ble overført til Avinor AS”. Lagmannsretten la til grunn at Avinor ikke var vel tjent med å overta bygningen. Det ble videre uttalt at: ”Det ville videre være urimelig om Andenes Helikopterbase AS nå skulle overføre risiko og kostnader på Avinor AS, etter selv med overskudd å ha brukt bygningene mens den ga økonomisk gevinst”.⁸⁸

I følge forarbeidene vil de ulike opphørsgrunnene kunne tillegges vekt i vurderingen om overtakelse skal skje. Dersom fester hever festekontrakten og opphøret skyldes mislighold fra bortfester, skal det mindre til å pålegge bortfester overtakelse, enn om fester misligholder og bortfester hever festekontrakten.⁸⁹

Unntak fra reglene om overtakelse etter tfl. § 40 første ledd andre punktum:

Har festeren mulighet til å kreve tomten innløst eller bortfester tilbyr fester å løse inn tomten mot vederlag etter tfl. § 37, vil ikke bortfester kunne pålegges en slik overtaking som nevnt ovenfor. Unntakene følger av første ledd andre punktum:

1. Fester har innløsningsmulighet

For feste til bolig- og fritidshus har fester lovbestemt innløsningsrett etter tfl. § 32 når festetiden er ute. Fester kan også ha innløsningsrett i medhold av avtale. Det vil særlig være aktuelt for feste til andre formål enn bolig og fritidshus, typisk et næringsfeste.

2. Bortfester tilbyr festeren å innløse tomten

Dersom fester krever at bortfester skal overta bygget, har bortfester mulighet til å omgå kravet ved å tilby fester å overta mot vederlag fastsatt i medhold av tfl. § 37 og gjelder uavhengig av festeformål.⁹⁰

Det følger imidlertid ett vilkår at dersom innløsning skal benyttes som et alternativ for overtakelse, kreves det at innløsningen er mulig å gjennomføre, jf. § 40 første ledd, tredje punktum. Dette innebærer at rettsgrunnlaget til bortfesteren eller avtalen ikke hindrer en slik gjennomføring.

⁸⁸ LH-2002-877 (fra ”lagmannsretten skal bemerke”)

⁸⁹ NOU 1993:29 s. 77

⁹⁰ Falkanger (2017) s. 197

Eksempelvis kan offentlige tillatelser om deling sette en stopper for innløsningen, eller det igjennom festeavtalen gå klart frem at det ikke kan kreves innløsning.⁹¹ Fester av eiendommen vil heller ikke være pålagt å godta en innløsning, og kan dermed avstå tilbudet om dette er ønskelig. I en slik situasjon vil fester sitt krav om at bortfester skal ta over falle bort.⁹²

3.2.4 Vederlag ved overtaking av hus og innretninger – tfl. § 41

Vederlaget bortfester må betale avhenger av om det er bortfester eller fester som krever overtakelse. Etter tfl. § 41 fjerde ledd kan størrelsen på vederlaget bli fastsatt ved skjønn etter tfl. § 43 dersom partene ikke blir enige om en annen avgjørelsesmåte. Det går frem av tfl. § 41, første og andre ledd at:

”Når bortfestaren krev overtaking, skal vederlaget setjast til det det ville koste å føre opp tilsvarande hus og tilskipningar på tomta på overtakingstida, med frådrag for verdminnk på grunn av alder og bruk i festetida.

Når festaren krev overtaking, skal vederlaget setjast til det verdet husa og tilskipningane har for bortfestaren. Er årsaka til avviklinga mishald frå festaren eller ei oppseiing frå festaren som ikkje har samanheng med meir tyngjande festevilkår, kan vederlaget setjast lågare.”⁹³

Etter tfl. § 41 første og andre ledd vil verdsettingsmetode som skal benyttes fastsettes på bakgrunn av hvem av partene som krever overtakelse. I HR-2016-01240 (Zachariasbryggen) oppsto imidlertid en tredje situasjonen hvor både fester og bortfester krevde overtakelse. De tre ulike situasjonene vil gjennomgås i tre underpunkter:

1. Bortfester krever overtakelse

I en situasjon hvor bortfester krever overtakelse, skal vederlaget bli fastsatt etter hva det vil koste å føre opp tilsvarende hus og innretninger på tomten ved tidspunkt for overtaking, med fradrag for verdiminus på grunn av alder og bruk i festetiden, jf. tfl. § 41 første ledd. Denne verdifastsettelse betegnes som teknisk verdi. Markedsverdien eller salgsverdien vil derfor ikke benyttes i verdifastsettelsen, da det er vanskelig å fastslå en markedspris for et hus uten tomt. Verdifastsettelse etter teknisk verdi blir ansett som det mest dekkende alternativet dersom bortfester ønsker å ta over.

⁹¹ NOU 1993:29 s. 77

⁹² Falkanger (2017) s. 197

⁹³ Tomtefesteloven § 41

Bortfester har allerede eiendomsretten til grunnen, og en overtakelse av hus vil derfor ha en større verdi for bortfester enn festeren.⁹⁴

I verdifastsettelsen etter teknisk verdi skal man ta utgangspunkt i oppføringskostnadene av bygget med innretninger på den konkrete tomten, slik standarden er ved overtakelse. I følge forarbeidene vil kostnader som frakting av materialer frem til tomten bli hensyntatt i denne vurderingen. Det skal videre tas hensyn til byggemåten for huset som står på eiendommen. Dersom det er snakk om et eldre bygg og en mer moderne byggemåte kan benyttes for å føre opp tilsvarende hus, vil den moderne byggemåten bli lagt til grunn.⁹⁵ Eksempelvis vil modernisering av verktøy, materialer eller transportmidler kunne benyttes for å føre opp tilsvarende hus på tomten.⁹⁶

Sett i lys av at bortfester eier eiendommen, mens fester eier bygningen, vil vederlag etter teknisk verdi basert på byggekostnader sikre god balanse. I forarbeidene ble det uttalt at:

”Ved å leggje til grunn byggekostnadene, unngår ein at bortfestaren må betale for eventuell ”meirverdi” som skriv seg frå tilhøve med tomta. Dette er ein verdi som ligg til bortfestaren og som festaren ikkje skal ha godtgjort.”⁹⁷

Videre skal det gjøres fradrag for verdiminus på grunn av alder og bruk i festetiden. Falkanger presiserer dette ytterligere ved at det kan gjøres fradrag for de kostnader som oppstår som følge av utbedring av slitasjeskader. Eksempelvis kan bruk av bygget i 20 år medføre slitasje på gulv, vegger, dører ol. Videre vil alder kunne medføre verdiminus. Det kan være at bygget ikke har doble vinduer, dårlig isolering eller at bygget ikke oppfyller de krav til brannsikring som stilles i dag. Slike forhold vil det kunne kreves fradrag for.⁹⁸

2. Fester krever overtakelse

Dersom fester krever at bortfester skal ta over bygningene, skal verdien settes til den verdien bygningene har for bortfester. Denne verdien blir betegnet som bruksverdi, og tar hensyn til at

⁹⁴ NOU 1993:29 s. 77-78

⁹⁵ NOU 1993:29 s. 78

⁹⁶ Falkanger (2017) s. 199

⁹⁷ NOU 1993:29 s. 78

⁹⁸ Falkanger (2017) s. 200

bortfester i en slik situasjon blir pålagt overtakelse. Bortfester skal derfor ikke bli pålagt å betale et større vederlag for bygningene og innretningene enn hva det er verdt for han.⁹⁹

I Skottevig-dommen ble det om verdifastsettelsen etter bruksverdimetoden uttalt at man skal ta utgangspunkt i at bortfester:

”(..) bruker bygninger og innretninger slik det er naturlig og påregnelig utfra deres art, beliggenhet, lovlig utnyttelsesmåte og forholdene forøvrig. Videre forutsetter overskjønnsretten at bortfester utnytter bygningene og innretningene på fornuftigste og mest mulig regningsvarende måte.”¹⁰⁰

Eksempelvis kan det oppstå en situasjon hvor bortfester ønsker å rive bygget, selv om det er marked for utleie. Dersom man anser utleie som en fornuftig og rimelig bruk av bygget, skal dette vektlegges i verdifastsettelsen uavhengig av bortfester sine subjektive ønsker.¹⁰¹

I LA-2006-133137 skulle grunneier overta ett næringsbygg mot vederlag, hvor det ble uttalt at: ”Verdien for bortfester må vurderes i forhold til de økonomiske disposisjoner som fremstår som rasjonelle og aktuelle”. I dette tilfellet ble alternativene salg, utleie og salg av bygning kombinert med bortfeste av tomten vurdert, og det ble fastslått at alle alternativene ville gi en merverdi på kr 600 000.¹⁰²

Dersom man kommer frem til at bortfester kan leie ut bygningen, skal vederlaget fastsettes etter en kapitalisering av fremtidige utleieinntekter.¹⁰³ I LG-2016-150715 ble det lagt til grunn at bortfester skulle overta bygningsmassen mot bruksverdi basert på utleieverdi. Næringseiendommen hadde en sentral beliggenhet på bryggen i Bergen, og var i all hovedsak utleid til servicevirksomhet. I overskjønnet ble det uttalt at:

”Innløsningssummen skal i henhold til Høyesteretts dom av 13. Juni 2016 settes til den bruksverdi eiendommen vil ha for bortfesteren med fradrag for tomteverdien. Bruksverdien

⁹⁹ NOU 1993:29 s. 78

¹⁰⁰ RG 2006 s. 1089 (fra ”Overskjønnsretten skal bemerke”)

¹⁰¹ Falkanger (2017) s. 201

¹⁰² LA-2006-133137 (fra ”Lagmansretten skal bemerke”)

¹⁰³ RG 1988 s. 989

*fremkommer ved at netto utleieverdi på bygget neddiskonteres med en rente – yield – som reflekterer den risiko en investering i et slikt bygg representerer”.*¹⁰⁴

I beregningen av utleieverdien ble det imidlertid gjort fradrag for eierkostnader før netto leibeløp ble fastslått. Videre ble det i den skjønsmessige bruksverdiregningen tatt hensyn til at bygget hadde vedlikeholdsetterslep, og verdien ble satt til kr 374.000.000.¹⁰⁵ Ved fradrag for tomteverdi ble det lagt til grunn at tomten skulle verdsettes som råtomt, og verdien ble skjønsmessig satt til kr 40.000.000. Bruksverdien ble satt til kr 334.000.000.¹⁰⁶

Dersom festeforholdet avvikles som følge av mislighold eller oppsigelse fra festeren kan vederlaget settes lavere. Det går frem av andre ledd andre punktum at:

*”Er årsaka til avviklinga mislighold eller oppsigelse frå festaren som ikke har samanheng med meir tyngjande festevilkår, kan vederlaget setjast lågare.”*¹⁰⁷

Det er imidlertid et vilkår at mislighold eller oppsigelse fra festeren ikke har sammenheng med at bortfester har innskrenket festevilkårene. Dersom vederlaget blir satt lavere, skal det i utgangspunktet svare til den verdien hus eller innretninger på eiendommen har for han, men vederlaget kan bli mindre. Bakgrunnen for dette er i følge forarbeidene at bortfester kan bli tvunget til å ta over bygningene, på ett tidspunkt han selv ikke har valgt. Foreligger det usikkerhet rundt verdien bygningene vil ha for bortfester, skal tvilen komme bortfester til gode. Dette innebærer at det er fester som må ta ett eventuelt tap dersom det oppstår en tvilssituasjon.¹⁰⁸

Rimelig godtgjørelse for verdiøkning – tfl. § 41 tredje ledd

Fester vil også kunne kreve en rimelig godtgjørelse for verdiøkning han har tilført tomten. Det går frem av tfl. § 41 tredje ledd at:

*”Festaren kan krevje ei rimeleg godtgjersle for verdauke som festaren har tilført tomta med eigne tiltak eller med tilskott til tiltak som er gjort av bortfestaren eller andre.”*¹⁰⁹

¹⁰⁴ LG-2016-150715 (fra ”Bruksverdi – innledning”)

¹⁰⁵ LG-2016-150715 (fra ”Konkret beregning av bruksverdien”)

¹⁰⁶ LG-2016-150715 (fra ”Fradrag for tomteverdien”)

¹⁰⁷ Tomtefesteloven § 41 andre ledd

¹⁰⁸ NOU 1993:29 s. 78

¹⁰⁹ Tomtefesteloven § 41

Fester vil kunne kreve en rimelig godtgjørelse for de verdiøkende tiltak han selv har tilført tomten eller tiltak som blir utført av bortfester eller andre mot et tilskudd fra festeren. At fester kan yte tilskudd for tiltak som bortfester skal utføre går frem av tfl. § 6. En rekke tiltak kan ha ført til at eiendommen har steget i verdi. Det vil i hovedsak være snakk om tiltak utført på festeeiendommen, men også tiltak på for eksempel naboeiendommen kan føre til en verdiøkning dersom fester har vært medvirkende til dette. Tiltak som kan føre til en verdiøkning vil eksempelvis være opparbeidelse av vei, parkering, brygge, kai, drenering, beplantning, vann og avløp med videre. Dersom fester avskiper en servitutt jf. tfl. § 19, vil også dette kunne medføre en verdiøkning på eiendommen.¹¹⁰

I RG 1984 s. 538 ble det om verdiøkning uttalt at:

”(..) det må dreie seg om tiltak og liknende som gjør tomten mere verdifull i relasjon til den påregnelige og adekvate bruk av tomten.”¹¹¹

Dette innebærer at man må legge vekt på at bortfester benytter eiendommen på en fornuftig måte. Dersom tiltakene som er utført fører til en mer verdifull utnyttelse av den fornuftige bruken, vil det kunne være tale om en verdiøkning.¹¹² I RG 1984 s. 538 ble kaianlegg lagt til grunn som den påregnelige utnyttelsen av eiendommen. Fester hadde utført fundamenteringsarbeid, noe som medførte at anlegget tålte en økt belastning på deler av eiendommen. Belastningen var imidlertid vesentlig under de kravene som ble stilt til kaianlegg på den tiden. For å imøtekomme standardkravene måtte bortfester utføre mye arbeid, i tillegg til at tiltakene utført av fester måtte fjernes, noe som ville medført økte omkostninger. Her ble det fastslått at tiltakene fester hadde utført ikke førte til en mer verdifull utnyttelse av den fornuftige bruken, og tiltaket ble dermed ikke ansett som verdiøkende. For den andre delen av tomten fikk imidlertid fester vederlag for verdiøkende tiltak. Fester hadde pelet opp deler av eiendommen, noe som styrket grunnen. Pelingen kunne utnyttes ved videre fundamenteringsarbeid på eiendommen, noe som førte til en mer verdifull utnyttelse av den fornuftige bruken.

¹¹⁰ Falkanger (2017) s. 203

¹¹¹ RG 1984 s. 538 (s. 545)

¹¹² Falkanger (2017) s. 204

3. Bortfester og fester krever overtakelse

I dette underpunktet vil HR-2016-01240 (Zachariasbryggen) bli analysert. Dommen tar for seg hvilket vederlag som skal fastsettes etter tfl. § 41, når begge parter krever at bortfester skal overta.

I den videre fremstillingen av dommen vil sakens gang bli gjennomgått for å gi en oversikt over saken og ett innblikk i de ulike rettsinstansers avgjørelsesgrunnlag. Det innebærer en gjennomgang fra innsending av krav, til Høyesterett traff avgjørelse ved dom.

Partene i denne saken er Bergen Sentrum Tomteselskap AS som vil bli omtalt som tomteselskapet, og Zachariasbryggen AS som vil bli omtalt som Zachariasbryggen. Tomteselskapet er grunneier av gnr. 166, bnr. 1655, snr. 1 og 2 i Bergen kommune.

HR-2016-1240-A (Zachariasbryggen)

Zachariasbryggen festet tomt i henhold til festeavtale inngått i 1990 og 1991. De var eiere av næringsbygningen på eiendommen som i all hovedsak ble utleid til restaurantdrift.

Festeavtalen heves av begge parter 10. Oktober 2013. Både fester og bortfester krever at bortfester (tomteselskapet) skal overta bygningen mot vederlag etter tfl. § 41. Zachariasbryggen anførte at vederlaget skulle bli fastsatt etter tfl. § 41 andre ledd ”bruksverdi”, mens Tomteselskapet la til grunn at vederlaget skulle fastsettes etter tfl. § 41 første ledd ”teknisk verdi”.

Zachariasbryggen begjærer skjønn for Bergen tingrett. Skjønnen i tingretten ble avsagt 8.juli 2014. Vederlaget ble satt til kr 132 200 000. Avgjørelsen var i tråd med tomteselskapet sitt krav om ”teknisk verdi” etter tfl. § 41 første ledd. Det ble etter tfl. § 41 tredje ledd om godtgjøring for verdiskaping, fastsatt et vederlag av totalbeløpet på kr 200 000, for verdi Zachariasbryggen hadde tilført eiendommen.

Den 23. november 2015 begjærer Zachariasbryggen overskjønn. I Gulating lagmannsrett treffes en ny avgjørelse. Lagmannsretten forståelse av tfl. § 41 er den samme som tingretten la til grunn. Vederlaget fastsatt av lagmannsretten er noe høyere:

”1. Vederlaget for Bergen Sentrum Tomteselskap AS overtagelse av bygningsmassen på eiendommen gnr 166 bnr 1655 snr 1 og snr 2, fastsettes til kroner 138.256.000 – etthundreogtrentiåttmillionertohundreogfemtisekstusen-.

2. *Avsavnrenten fastsettes til 6 – seks – prosent.*

3. *Hver av partene bærer egne sakskostnader i underskjønnet og overskjønnet.*”,(Avsnitt 5)

Lagmannsretten sin tolkning av tfl. § 41 er i tråd med tingrettens syn og tomteselskapets krav. Vederlaget fastsettes til kr 138 265 000, og av dette beløpet er kr 1 200 000 vederlag for verdiøkning Zachariasbryggen hadde tilført tomten.

Zachariasbryggen påanker overskjønnets avgjørelse på bakgrunn av feil i rettsanvendelse ved fastsetting av vederlaget. Saken blir tatt opp til Høyesterett og fremmet 12. februar 2016.

Høyesterett traff avgjørelse ved dissens tre mot to. Tomtefesteloven ga ikke et klart svar på spørsmålet om hvordan loven skulle forstås i en situasjon hvor begge parter krevde overtakelse.

Flertallet og mindretallets vurdering tok blant annet utgangspunkt i forarbeidene til tomtefesteloven av 1975. Flertallet la i sin vurdering av spørsmålet blant annet vekt på hovedregelen etter 1975-loven. Etter 1975-loven var hovedregelen at bygningene skulle overtas etter bruksverdien det hadde for bortfester, jf. § 21 femte ledd:

*”(..) Når vederlaget vert fastsett, skal det særleg takast omsyn til hva bruksverde det overtatte vil ha for bortfestaren.”*¹¹³

Det var altså ingen klar verdsettingsregel etter 1975-loven, men når bortfesteren skulle overta, bør man ta særlig hensyn til hvilken bruksverdi det ville ha for bortfester når fester krevde at han skulle overta. I en situasjon hvor bortfester krevde overtakelse, sto man noe friere i verdifastsettelsen.¹¹⁴ Flertallet viste til forarbeidene til dagens tomtefestelov hvor det ble uttalt at:

”(..) I merknadene til § 20 andre stykket er det vist til § 21 femte stykket, men det er uttalt at ein meiner at 'skjønnet bør stå noko friare der bortfestaren gjer gjeldande rett til overtaking, enn når han vert påtvinga overtaking', Ot.prp.nr.2 (1974-1975) s. 79. Forarbeida må likevel oppfattast slik at det stort sett er dei same vurderingskriteria som skal leggjast til grunn i begge tilfelle.

¹¹³ Tomtefesteloven av 1975 § 21, femte ledd (opphevet)

¹¹⁴ Ot.prp.nr.2 (1974-1975) s. 79

Etter § 21 femte stykket skal det ved verdsettninga 'særleg takast omsyn til kva bruksverde det overtatte vil ha for bortfestaren'. Det går fram at dette ikkje er det einaste momentet og at det skal skje ei totalvurdering. Hovudregelen er likevel klårt at det er bruksverdien for bortfestaren som skal leggjast til grunn.” (Avsnitt 26)

Dagens tomtfestelov viderefører i stor grad hensynene bak 1975-loven, men vederlaget kan etter gjeldende lov fastsettes på to måter. Dersom fester krever at bortfester overtar bygget er hovedregel at vederlaget blir fastsatt etter bruksverdien det har for bortfester, jf. tfl. § 40. I motsatt fall skal vederlaget fastsettes etter teknisk verdi dersom bortfester krever å ta over bygningene, jf. tfl. § 41. Høyesterett med flertall tolket det dit hen at den underliggende tanke bak 1975-loven var at vederlaget kunne bli høyere når bortfester krevde å ta over, enn når fester krever overtakelse. Det ble uttalt at:

”(..) Men den underliggende tanke bak 1975-loven er etter min mening i behold; vederlaget kan settes høyere – ikke lavere – når bortfesteren krever overtaking” (Avsnitt 28)

Etter flertallets syn underbygges dette ytterligere ved henvisning til Ot.prp.nr.28 (1995-1996) s. 71, hvor det ble uttalt at teknisk verdi faller bort når festeren krever overtakelse, fordi det ville være urimelig å pålegge bortfester å overta hus og innretninger til en større verdi enn det det er verdt for han. Flertallet tolket det dit hen at fester vil kunne pålegge bortfester å betale den verdien bygningen er verdt for han i likhet med hovedregelen etter 1975-loven. Etter deres syn innebærer dette at vederlaget ikke kan bli høyere, med mindre bortfester selv ønsker å ta over.

Høyesterett med flertall konkluderte etter en tolkning av forarbeidene med at dersom bortfester skal ta over bygningen med krav fra fester, skal vederlaget svare til «den økonomiske verdien bygningene vil ha for bortfester jf. § 41 andre ledd».¹¹⁵ Hvis bortfester også krever å ta over bygningen, åpnes muligheten for at vederlaget kan settes til teknisk verdi, jf. tfl. § 41 første ledd. Det ble imidlertid uttalt at dersom teknisk verdi skal benyttes er forutsetningen at denne verdien er høyere. Om dette ble det uttalt at:

¹¹⁵ HR-2016-01240, avsnitt 31

”Hvis «teknisk verdi» skulle fastsettes også når den er lavere, ville bortfesteren, ved selv å fremsette krav om å overta, kunne nøytralisere festeres krav om overtaking til bruksverdi, og derved slippe billigere. Det kan ikke ha vært lovgivers mening.” (Avsnitt 31)

Flertallet la vekt på at denne konklusjonen sikret en god balanse mellom ytelsene. Ved at bortfester må betale den høyeste verdien, unngår man at bortfester betaler et lavere vederlag enn det bygningen er verdt.

”Bortfester må i alle festeforhold være forberedt på, ved avvikling, å betale festeren den økonomiske verdi bygningene vil ha for bortfester. Loven gir fester rett til å kreve det. Resultatet blir at bortfesteren gir fra seg like mye som han mottar, hvilket – sett fra hans ståsted – sikrer god balanse mellom ytelsene” (Avsnitt 32).

Høyesterett med flertall konkluderte med at dersom både fester og bortfester krever overtakelse, kan festeren foreta et valg mellom tfl. § 41 første og andre ledd etter hva som gir best avkastning. Vederlaget fra lagmannsretten bygget derfor på feil rettsanvendelse og overskjønnet måtte oppheves.

Høyesteretts mindretall kom til en annen konklusjon enn flertallet. Mindretallet var enig i flertallets tolkning av forarbeidene at vederlaget kan settes høyere når bortfester ønsker å ta over, men at bruksverdien vil være en begrensning når fester krever å overtakelse. Det ble uttalt at:

”Det kan ikke være tvilsomt at når departementet snakker om «noko friare», siktes det til at det kan legges en høyere verdi til grunn når det er bortfesteren som ønsker å overta og derfor fremstår som «ekspropriant». Den verdien huset har for bortfesteren – i forarbeidene omtalt som bruksverdien – er derfor satt inn som en begrensning der det er det motsatte som er situasjonen. Slik har bestemmelsene også, etter hva jeg forstår, vært praktisert” (Avsnitt 47).

Etter mindretallets syn var bruksverdien tatt inn i loven som et vern for bortfester. Det ble uttalt at:

”(..) poenget var at bruksverdien for bortfester skulle være et særlig vern for ham i situasjoner han ble tvunget til å overta, og at dette i praksis var hovedregelen” (Avsnitt 48).

Zachariasbryggen anførte at denne lovforståelsen ved avvikling fører til en formuesoverføring fra fester til bortfester. Mindretallet var ikke enig i dette synet, og anså ikke dette som en formuesoverføring fra fester til bortfester. Etter deres syn ville teknisk verdi som et tak sørge for et: ”(..) balansert økonomisk oppgjør mellom partene ved avvikling av festeforholdet”¹¹⁶. Om dette ble det uttalt at:

”Ved avvikling av festeforholdet er utgangspunktet at eiendomsretten til grunnen og til bygningen befinner seg på to forskjellige hender. Eiendommens – altså grunnens – beliggenhet og beskaffenhet, vil være viktige faktorer ved fastsettelsen av bygningens bruksverdi uttrykt gjennom den avkastningen bygningen kan gi. I festeforholdets løpetid kan festeren kapitalisere slike faktorer i kraft av å ha disposisjonsretten til grunnen. Ved avvikling er situasjonen en annen. Avkastningsfaktorer som kan tilbakeføres til egenskaper ved selve eiendommen, faller da tilbake til bortfester som eier av grunnen” (Avsnitt 51).

Mindretallet var enig med tingretten og lagmannsretten sitt syn, og konkluderte med at:

”(..) bestemmelsen om verdien for bortfesteren i § 41 annet ledd er en begrensingsregel i forhold til hovedregelen i første ledd: Den kommer bare til anvendelse hvor bruksverdien for bortfester er lavere enn det som følger av hovedregelen i første ledd. Begrunnelsen er at det dreier seg om påtvunget overtakelse for bortfester” (Avsnitt 52).

Resultatet av dommen innebærer at fester i en situasjon hvor begge parter krever overtakelse, kan foreta et valg mellom teknisk verdi eller bruksverdi avhengig av hvilket alternativ som gir best avkastning. Det kan se ut til at fester vil kunne fremsette krav om overtakelse i en situasjon hvor bortfester allerede har fremmet krav. Dette innebærer at fester vil kunne få fastslått vederlaget etter bruksverdi, og vurdere hvilket vederlag han vil gå for. Dette styrker festers posisjon ved en eventuell avvikling av festeforholdet. Dommen er prinsipiell og vil kunne få betydning for lignende saker i fremtiden.¹¹⁷

¹¹⁶ HR-2016-01240, avsnitt 51

¹¹⁷ HR-2016-01240 (fra sammendrag)

3.3 Mislighold

Tomtefesteloven kapittel V omhandler mislighold og virkningene av et mislighold. Et mislighold omtales som en irregulær opphørsgrunn og står i motsetning til de regulære opphørsgrunnene. De regulære opphørsgrunnene kjennetegnes ved at festeforholdet opphører som følge av at festeavtalen går ut, avtalen sies opp eller i forbindelse med innløsning.¹¹⁸

Et mislighold kan blant annet gi grunnlag for opphør av festeforholdet. I en slik situasjon må festeforholdet avvikles etter reglene om avvikling i kapittel VII, dersom ikke annet går frem av avtale. Mislighold kan også ha andre virkninger som rett til erstatning, retting av mangler, reduksjon i festeavtalen eller rett til å holde tilbake betaling av festeavgiften.

Del kapittel 3.3.1 vil avgrenses til å ta for seg de irregulære opphørsgrunnene.

3.3.1 Irregulært opphør

Et irregulært opphør av festeforholdet kjennetegnes gjerne ved at en av partene misligholder festeavtalen.¹¹⁹ Festeavtalen kan også falle bort etter læren om bristende forutsetninger eller lov av 31.mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeseerklæringer, avtaleloven, § 36.¹²⁰

Læren om bristende forutsetninger og avtaleloven § 36 vil ikke bli nærmere behandlet i oppgaven. Det må likevel kort nevnes at festeavtalen kan falle bort etter læren om bristende forutsetninger som følge av uforutsette hendelser som endrer partenes forutsetninger. Eksempelvis vil skred eller brann som medfører at området ikke lenger kan benyttes til boligformål kunne være bristende forutsetninger.¹²¹ En avtale kan også settes til side, jf. avtalel. § 36, og i dag vil det i følge Falkanger kunne være: ”(..) mer nærliggende å falle tilbake på avtalel. § 36”.¹²²

Etter tomtefesteloven kapittel V går det frem at både bortfester og fester har mulighet til å heve festeavtalen dersom en av partene misligholder festeavtalen. I følge Hagstrøm innebærer hevning at:

¹¹⁸ Falkanger & Falkanger (2013) s. 310

¹¹⁹ Falkanger & Falkanger (2013) s. 310

¹²⁰ Falkanger (2017) s. 113

¹²¹ Falkanger (2017) s. 113

¹²² Falkanger (2017) s. 113

*”Med hevning menes det at partene i et gjensidig bebyrdende kontraktsforhold ved en ensidig erklæring bringer kontraktspartenes gjensidige rettigheter og forpliktelser til opphør.”*¹²³

Dette innebærer at begge parter vil være fri for sine forpliktelser ovenfor hverandre i fremtiden, men for allerede presterte ytelser må det skje en tilbakelevering.¹²⁴ I den sammenheng vil fremtidige forhold som eksempelvis betaling av festeavgift, opparbeidelse av tomt/vei og plikten bortfester har til å overlate eiendommen til fester opphøre. Motsatt vil det bli dersom partene allerede har oppfylt forholdene. I en slik situasjon må det foretas en reversering, hvor partenes ytelser føres tilbake. Eksempelvis vil fester måtte fravike tomten dersom denne er overtatt, og festeavgiften må tilbakebetales til fester dersom den er betalt.¹²⁵

For at hevningen skal få virkning, må den part som ønsker å heve festeforholdet fremme en erklæring ovenfor motparten. Eksempelvis må bortfester fremme en erklæring om hevning ovenfor fester. Erklæringen får virkning når den har kommet frem til fester.¹²⁶

For at en hevning skal gjøres gjeldende stilles det som et hovedvilkår at det foreligger et vesentlig kontraktsbrudd.¹²⁷ Hva som er vesentlig vil det i denne sammenheng avgrenses mot, men dersom misligholdet er vesentlig vil det kunne medføre at festeavtalen heves. Det går frem av tfl. § 21 at fester vil kunne heve festeavtalen dersom bortfester er vesentlig forsinket i oppfyllelsen. Det samme gjelder dersom det foreligger vesentlig fysiske eller rettslige mangler, jf. §§ 26 og 28.¹²⁸

Dersom det foreligger vesentlig mislighold fra fester sin side, vil bortfester kunne kreve hevning av festeavtalen, jf. tfl. § 30 første ledd. Det følger imidlertid ett unntak av andre ledd at dersom fester har bygd hus på eiendom som er festet bort til bolig eller fritidshus, vil ikke bortfester kunne kreve hevning på grunn av manglende betaling. Bortfester har panterett i festeretten og byggverket på

¹²³ Hagstrøm (2003) s. 39

¹²⁴ Hagstrøm (2003) s. 39

¹²⁵ Falkanger (2017) s. 120

¹²⁶ Hagstrøm (2003) s. 446

¹²⁷ Hagstrøm (2003) s. 410

¹²⁸ Falkanger & Falkanger (2013) s. 310

tomten for de tre siste årene, jf. § 14, og kan i en slik situasjon få dekning gjennom tvangssalg eller tvangsinn drivelse av kravet.¹²⁹

Dersom partene ikke har avtalt hvordan avviklingen skal gjennomføres, skal det skje i tråd med reglene om avvikling i tomtefesteloven. Som tidligere nevnt i kapittel to, følger det ett unntak fra hovedregel dersom fester krever at bortfester skal overta bygningene i en situasjon som skyldes mislighold eller oppsigelse fra fester. Vederlaget skal som hovedregel settes til den verdien hus og innretninger har for bortfester, jf. tfl. § 41 andre ledd, første punktum. Skyldes avviklingen oppsigelse eller mislighold fra fester, vil vederlaget kunne settes lavere jf. § 41 andre ledd, andre punktum. Bakgrunnen for dette er at bortfester blir tvunget til å ta over bygningene uten å selv ha bedt om det på tidspunkt han selv ikke har valgt.¹³⁰

3.4 Oppsigelse

Et festeforhold kan opphøre som følge av at avtalen sies opp. Partene kan gjennom festeavtalen avtale oppsigelsesrett og hvordan et eventuelt opphør skal gjennomføres. Dersom festeavtalen sies opp, og partene ikke har regulert hvordan avviklingen skal gjennomføres, skal den som hovedregel skje i tråd med reglene om avvikling i tomtefesteloven kapittel VII.

I et tidsbegrenset festeforhold (åremålsfeste) til andre formål enn bolig- og fritidshus, vil festeforholdet som hovedregel fortsette å løpe dersom det ikke blir sagt opp skriftlig, senest 2 år før festetiden utløper. Dersom festeforholdet fortsetter å løpe vil det være på samme vilkår som før, men med lik rett for begge parter til å si opp festeavtalen, om ikke annet er avtalt jf. tfl. § 10. Oppsigelsen må da skje i tråd med tfl. § 9 som presenteres nedenfor.¹³¹

Dersom partene ikke har avtalt noe vedrørende festetiden, anses festeforholdet som tidsubegrenset, og begge parter har som hovedregel lik rett til å si opp festeavtalen, jf. § 8 første ledd.¹³² Etter tfl. § 9 første ledd vil oppsigelsesfristen som hovedregel være:

”Ved feste på oppseiing er oppseiingsfristen to år, om ikkje anna fylgjer av det som er avtalt. Kortare oppseiingsfrist enn seks månader er ikkje binande for festaren.”¹³³

¹²⁹ Falkanger (2017) s. 150

¹³⁰ NOU 1993:29 s. 78

¹³¹ Ot.prp.nr.28 (1995-1996) s. 54

¹³² Falkanger (2017) s. 52

Oppsigelsesfristen skal som hovedregel være to år, men partene står fritt til å avtale annen oppsigelsesfrist. Dersom partene avtaler en kortere oppsigelsesfrist enn seks måneder, vil den ikke være bindende for fester. Eksempelvis vil en avtale om tre måneder oppsigelsesfrist i praksis innebære seks måneder slik det går frem av loven.¹³⁴ En oppsigelse av festeforholdet skal skje skriftlig, jf. tfl. § 9 andre ledd.

Dersom fester sier opp festeforholdet vil oppsigelsesfristen løpe fra det tidspunkt oppsigelsen har kommet frem til bortfester, og ved utgang av oppsigelsesfristen vil festeforholdet opphøre.¹³⁵ I følge Hagstrøm om oppsigelse går det frem at:

”Oppsigelse kan bare forekomme i kontrakter om løpende ytelser og innebærer at kontraktsforholdet blir brakt til opphør med virkning for fremtiden. En oppsigelse har altså ingen betydning for allerede presterte ytelser.”¹³⁶

I et festeforhold vil fester typisk betale en årlig ytelse i form av en festeavgift. Dersom festeforholdet opphører som følge av oppsigelse, vil det ikke ha noen betydning for allerede presterte ytelser. Dette innebærer at festeavgift som er betalt, ikke skal betales tilbake.

Dersom festeforhold sies opp skal avviklingen skje i tråd med tomtefesteloven kapittel VII, dersom ikke annet går frem av avtale. Som tidligere nevnt følger det et unntak fra hovedregel om at vederlaget skal settes til den verdien hus og innretninger har for bortfester, jf. tfl § 41 andre ledd andre punktum. Skyldes avviklingen oppsigelse eller mislighold fra fester vil vederlaget kunne settes lavere.

3.5 Noe uforutsett skjer

En uforutsett hendelse kan medføre at festeforholdet opphører og må avvikles. Eksempelvis kan festeforholdet opphøre som følge av ekspropriasjon, snøskred, flom, storm eller lignende hendelse. Spørsmålet som da reiser seg er hvilken av partene som har risikoen når slike hendelser inntreffer. I

¹³³ Tomtefesteloven § 9

¹³⁴ Kjøllesdal, Andresen, og Sletner (2016) s. 44

¹³⁵ Hagstrøm (2003) s. 230

¹³⁶ Hagstrøm (2003) s. 39

obligasjonsretten kommer begrepet eierrisiko til anvendelse og spesielt innenfor kontraktsretten.¹³⁷

Det går frem av Hagstrøm at:

”Begrepet eierrisiko har anvendelse i situasjonene der noen på grunnlag av kontrakt har hånd om en annens ting, f.eks. etter en kontrakt om lån eller leie, og gjenstanden ødelegges ved ulykke. Hovedregelen er at det i slike tilfeller er eieren som har risikoen for sin gjenstand, og at andre ikke svarer for at den er blitt ødelagt ved ulykke, med mindre det foreligger et særlig rettsgrunnlag for dette.”¹³⁸

Dette innebærer at dersom partene har inngått kontrakt om et leieforhold og eiendommen blir rammet av flom, er hovedregel at eieren har risikoen for at en slik ulykke inntreffer. En tenkt situasjon kan være der A leier ut et jorde til B for 10 år. Dersom en flom rammer jordet vil dette kunne medføre at leietaker ikke lenger får det som er avtalt. I dette tilfellet vil nok eierrisikoen for at eiendommen har blitt rammet av flom ligge til eieren. Eier av eiendommen kan i en slik situasjon søke om naturskadeerstatning, noe som vil bli gjennomgått ytterligere under punktet ”naturskader”.

I et festeforhold vil derimot situasjonen kunne være annerledes. Et festeforhold er et spesielt rettsforhold som skiller seg fra de andre leieformene ved at fester i stor grad er gitt den samme råderetten som en eier over eiendommen. Ved at fester fører opp hus på eiendommen vil fester også kunne ha en stor økonomisk interesse i festeforholdet. Det kan derfor tyde på at fester har risikoen dersom noe uforutsett skulle skje. Dersom en naturskade inntreffer har fester, i likhet med en eier mulighet til å søke om naturskadeerstatning.¹³⁹ Naturskadeordningen sier ikke noe om risiko direkte, men gir et innblikk i hvem som har mulighet til å søke om naturskadeerstatning.

Nedenfor vil to praktiske eksempler bli gjennomgått hvor fester ved naturskade av eiendommen kan søke om erstatning, og ved ekspropriasjon hvor fester vil kunne få erstatning ved avståelse av eiendom.

Naturskader

Dersom noen rammes av naturskade, kan den skadelidte søke om erstatning gjennom Statens naturskadeordning. Vilkåret for å søke erstatning er at objektet ikke kan forsikres gjennom vanlig

¹³⁷ Hagstrøm (2003) s. 40

¹³⁸ Hagstrøm (2003) s. 40

¹³⁹ Prop.80 L (2013-2014) s. 35-36

forsikring.¹⁴⁰ Det går frem ved lov av 15. august 2015 nr. 59 om erstatning for naturskader, naturskadeerstatningsloven. Hvilke som er erstatningsberettigede går frem av § 3 første og andre ledd:

”Eier av fast eiendom og løsøre har krav på erstatning etter denne loven.

Tomtefestere og andre rettighetshavere kan også kreve erstatning dersom de kan godtgjøre å ha den økonomiske interessen i og rådigheten over skadeobjektet. Dette gjelder også i de tilfellene hvor skaden har skjedd på eiendom som nevnt i tredje ledd.”¹⁴¹

Det går frem av første ledd at eiere av fast eiendom og løsøre kan kreve erstatning for naturskader etter loven. I andre ledd åpnes det opp for at fester og andre rettighetshavere også kan søke om erstatning for naturskader, i likhet med en eier av fast eiendom. Dette kan gjøres dersom vedkommende har rådighet og økonomisk interesse over skadeobjektet. I forarbeidene ble det om bakgrunnen for utvidelse av erstatningsordningen til også å gjelde tomtefestere uttalt at: ”En tomtefester har de vesentligste eierbeføyelsene over festet tomt”.¹⁴² Det ble blant annet lagt vekt på at fester har samme fysiske råderett over eiendommen som en eier innenfor festeformålet, så langt ikke annet går frem av avtale, jf. tfl. § 16. Fester står også fritt til å overføre festeretten til andre, dersom dette er i tråd med avtale og festeformål, jf. tfl. § 17. Det ble videre lagt vekt på tfl. § 33 hvor feste av tomt til bolig- og fritidshus nærmest er uoppsigelige festeavtaler. Samtidig vil et festeforhold som regel representere store investeringer for fester, og på bakgrunn av dette ble det i forarbeidene uttalt at:¹⁴³

”Sterke grunner taler derfor for også å gi tomtefester rett til erstatning ved naturskade, da fester i mange tilfeller vil være den som har størst interesse av å få gjenopprettet skaden.”¹⁴⁴

For at fester skal få erstatning som følge av naturskade må imidlertid erstatningsvilkårene i § 4 være oppfylt. Som hovedregel vil erstatning gis ved naturskade som direkte skyldes en naturulykke som skred, flom, stormflo, jordskjelv og vulkanutbrudd jf. første ledd. Dette innebærer at indirekte

¹⁴⁰ Landbruksdirektoratet

¹⁴¹ Naturskadeerstatningsloven § 3

¹⁴² Prop.80 L (2013-2014) s. 34

¹⁴³ Prop.80 L (2013-2014) s. 34-36

¹⁴⁴ Prop.80 L (2013-2014) s. 36

skader som oppstår ved naturulykke faller utenfor. Eksempelvis vil kostnader til drift i tiden frem til eiendommen er gjenopprettet være indirekte skader som faller utenfor erstatningsordningen.¹⁴⁵

Ekspropriasjon

Et festeforhold kan opphøre som følge av ekspropriasjon, og må da avvikles. Eksempelvis kan det oppstå en situasjon der Vegvesenet har behov for grunn til vegformål. I et slikt tilfelle vil festeforholdet opphøre for det arealet som avstås, og både fester og bortfester vil få erstatning for avståelsen.

Ved fastsettelsen av erstatning til annet formål enn bolig- og fritidshus, vil det for bortfester beregnes erstatning utfra festeavgiftens nåverdi. Hvis det kun er deler av arealet som avstås skal bortfester også få erstatning for tapt areal ved utløp av festekontrakten. Bakgrunnen for dette er at når festeforholdet løper ut og bortfester skal få tilbake tomten, så har eiendommen blitt mindre.

Hvis festeren mister festeretten som følge av ekspropriasjon skal lengden på resterende festetid hensyntas i beregningen. Festeren skal ha erstatning for de opparbeidelser han har gjort på eiendommen, og hvis kun deler av eiendommen blir berørt, skal han også ha for eventuell verdireduksjon på eiendommen.¹⁴⁶

¹⁴⁵ Prop.80 L (2013-2014) s. 58

¹⁴⁶ Vegdirektoratet (2014) s. 16

4 Gjennomgang av avtaler

Det finnes lite litteratur som omhandler hvordan næringsdrivende regulerer spørsmål rundt avvikling av festeavtaler. Dette skyldes i hovedsak at det er opp til partene å avtale hvordan de ønsker å regulere festeforholdet. I den sammenheng vil kapittel fire omhandle seks festekontrakter innhentet fra praksis. Avtalene som presenteres er kun eksempler på hva som kan bli avtalt, og antallet avtaler er ikke representativt for å trekke noen slutninger på hvordan gjennomgående praksis ser ut, hvis en slik praksis finnes.

Festekontrakt – 1 – inngått i 1934 mellom kommune og næringssselskap

- Oppsigelse: Det er avtalt at kommunen har rett til å ta tomta helt eller delvis tilbake før leietidens utløp hvis den trengs til et kommunalt formål. Herunder ved blant annet gjennomføring av reguleringsplaner eller lignende. Bygningens verdi skal da erstattes ved skjønn.¹⁴⁷

Festekontrakt 2 – inngått i 1961 mellom kommune og næringsdrivende

- Mislighold: Ved mislighold rundt betaling av festeavgift, har kommunen rett til å selge eiendommen på tvangsauksjon uten først å saksøke fester. Kommunen har også rett til å inndrive festeavgiften av fester personlig dersom betaling uteble. Tomten kan imidlertid ikke kreves ryddiggjort. Dersom festers mislighold vedrørende festeavgift fant sted før tomten ble bebygget kunne kommunen heve festekontrakten.¹⁴⁸

Festekontrakt 3 - Inngått i 1969 mellom kommune og næringsdrivende

- Oppsigelse: Kommunen har rett til å ta tomta tilbake helt eller delvis før leietidens utløp dersom den trengs til et kommunalt formål. Det skal i så fall gis varsel minst to år på forhånd. Kommunen skal i så tilfelle erstatte bygningenes og anleggets verdi – ikke bruksverdi – etter overenskomst eller etter takst av tre menn som oppnevnes av sorenskriver i kommunen.¹⁴⁹
- Festetiden går ut: Når leietiden utløper, bestemmer kommunen enten at tomta skal ryddiggjøres eller om kommunen skal overta bygningene på tomta. Kommunen skal i så

¹⁴⁷ Vedlegg 1 – Utdrag av kontrakt fra 1934

¹⁴⁸ Vedlegg 2 – Utdrag av kontrakt fra 1961

¹⁴⁹ Vedlegg 3 – Utdrag av kontrakt fra 1969

tilfelle erstatte bygningenes og anleggets verdi – ikke bruksverdi – etter overenskomst eller etter takst av tre menn som oppnevnes av sorenskriver i kommunen.¹⁵⁰

- Mislighold: Dersom leieren misligholder kontrakten, eller ikke har satt i gang med planlagt bedrift på tomte innen to år fra leietidens begynnelse, alternativt at bedriften har vært i det vesentlige nedlagt i to år, har kommunen rett til å anse leietiden som utløpt, slik at tomte må fravikes. Erstatningens størrelse fastsettes som nevnt i foregående punkter.¹⁵¹

Festekontrakt 4 – inngått i 1994 mellom grunneier og næringssselskap

- Mislighold: Ved mislighold rundt betaling av festeavgift eller ved annet vesentlig mislighold, har grunneier rett til å selge bygningen på tvangsauksjon uten først å saksøke fester.¹⁵²
- Festetiden går ut: Hvis festeavtalen utløper uten at den fornyes, skal festeren stille grunnen til grunneiers rådighet i ryddiggjort stand. Grunneieren har da rett til å overta bygningsmassen etter den verdi bygningene har på den tiden de overtas. Alder og tilstand skal hensyntas ved verdivurderingen, men ikke tomt og beliggenhet.¹⁵³

Festekontrakt 5 – inngått i 1997 mellom grunneier og næringssselskap

- I festekontrakt fem var det ikke avtalt noe rundt avvikling av festeforholdet.¹⁵⁴

Festekontrakt 6 – inngått i 2008 mellom kommune og næringssselskap

- Festetiden går ut: Ved utløp av leietid tilfaller parkeringsanlegget bortfester. Fester har tinglystrett til vederlagsfritt å overta et antall parkeringsplasser etter gjeldende offentligrettslige krav på tidspunktet for avvikling.¹⁵⁵

Oppsummering

For festekontraktene som ble innhentet var det knyttet stor variasjon til hva som ble avtalt mellom partene, når det gjaldt avvikling av festeforholdet. Basert på utvalget er det ikke mulig å trekke noen slutninger på hvordan avtaler i praksis ser ut. Det er likevel interessant å se eksempler på hva som har blitt avtalt i praksis.

¹⁵⁰ Vedlegg 3 – Utdrag av kontrakt fra 1969

¹⁵¹ Vedlegg 3 – Utdrag av kontrakt fra 1969

¹⁵² Vedlegg 4 – Utdrag av kontrakt fra 1994

¹⁵³ Vedlegg 4 – Utdrag av kontrakt fra 1994

¹⁵⁴ Vedlegg 5 – Utdrag av kontrakt fra 1997

¹⁵⁵ Vedlegg 6 – Utdrag av kontrakt fra 2008

Dersom festeforholdet i de overnevnte kontraktene opphører, skal avviklingen som hovedregel gjennomføres etter reglene om avvikling etter tomtefesteloven kapittel VII. Der partene gjennom festekontrakten har regulert hvordan avviklingen skal gjennomføres, vil den skje i tråd med festeavtalen.

Eksempelvis avtalte partene i festekontrakt tre at bortfester hadde rett til å si opp avtalen og hvordan avviklingen skulle gjennomføres. Tomtefesteloven kapittel VII om avvikling vil derfor ikke komme til anvendelse dersom festeforholdet opphører ved oppsigelse. I kontrakt tre var det avtalt at kommunen hadde rett til å ta tilbake tomten helt eller delvis før leietidens utløp til kommunalt formål, ved varsel minst to år på forhånd. Dersom kommunen benyttet seg av oppsigelsesretten var det regulert gjennom festeavtalen hvordan avviklingen skulle gjennomføres. I dette tilfellet skulle kommunen erstatte bygningenes og anleggets verdi – ikke bruksverdi. Videre gikk det frem at partene kunne bli enige om størrelsen på erstatningen eller etter takst av tre menn oppnevnt av sorenskriver i kommunen.

5 Avgjørelser truffet ved skjønn

Tomtefesteloven viser ved flere anledninger til avgjørelser som treffes ved skjønn.

Skjønnsprosessens regler kommer til anvendelse der det er uttrykkelig bestemt at spørsmål angående et rettsforhold skal avgjøres ved skjønn. I tomtefesteloven kan det blant annet holdes skjønn ved fastsetting av festeavgift etter tfl. § 15 eller ved innløsning etter tfl. § 37.

Skjønnsprosessen er noe ulik den ordinære sivile rettergang ved at kravene til saksforberedelser og avgjørelsesgrunner er forenklet. Tvistelovens regler om rettergang i sivile saker gjelder også i stor grad for skjønnsprosessen, og reguleres av lov av 17. juni 2005 nr.90 om mekling og rettergang i sivile tvister, tvisteloven. Det finnes likevel noen unntak som går frem av skjl. § 2 første ledd.

Reglene om saksomkostninger er også noe ulike tvistelovens regler.¹⁵⁶

Kapittel fem vil avgrenses til å ta for seg skjønn ved avvikling av festeforholdet etter kapittel VII.

5.1 Skjønn ved avvikling av festeforholdet

Ved avvikling av festeforholdet kan det oppstå uenigheter rundt retten og plikten til å ta over bygninger eller ved fastsetting av vederlaget, jf. tfl. §§ 40 og 41. Da skal avgjørelsen som hovedregel treffes ved skjønn, dersom partene ikke har avtalt eller er enige om en annen avgjørelsesmåte. Det går frem av skjønnsprosessloven av 1.juni 1917 at skjønn eller takst kan forlanges når det er hjemlet i loven eller ved avtale, jf. skjl. § 4. Regler om skjønnsavgjørelsen etter tomtefesteloven går frem av kapittel IX. Dersom det holdes skjønn i medhold av tomtefesteloven gjelder prosessreglene i skjønnsprosessloven. Etter tfl. § 43 første ledd går det frem at:

*”Skjønn etter lova her blir haldne som rettslege skjønn. Skjønnet kan styrast av lensmann, namsfuten eller politistasjonssjef med sivile rettspleie oppgaver dersom partane er samde om det”.*¹⁵⁷

Skjønn etter tomtefesteloven holdes som rettslige skjønn. Dette innebærer at skjønnet styres av en dommer, jf. skjl. § 1 første ledd, annet punktum. Skjønnet kan også styres av lensmann, namsmann eller politistasjonssjef med sivile rettspleieoppgaver dersom partene blir enig om det, og omtales da som et lennsmannskjønn.¹⁵⁸ I tillegg til tingrett og lennsmann, kan jordskifteretten holde skjønn

¹⁵⁶ Mæland (2013) s. 21-22

¹⁵⁷ Tomtefesteloven § 43

¹⁵⁸ Falkanger (2017) s. 214

etter tomtefesteloven dersom partene ønsker det. Skjønnen blir da holdt som et avtaleskjønn, og vil bli nærmere gjennomgått i punkt tre. Vi skiller i hovedsak mellom tre ulike skjønnsmyndigheter:

1. Tingrett som skjønnsmyndighet

Skjønn truffet ved en rettslig avgjørelse holdes for tingretten. Skjønnen blir styrt av en dommer og det skal som hovedregel oppnevnes fire skjønnsmedlemmer, jf. skjl. § 11. Skjønnsmedlemmene som blir oppnevnt har gjerne kompetanse på ett eller flere områder som vanligvis kan avgjøres ved skjønn, jf. § 14 andre ledd. Avgjørelsen som blir tatt skal begrunnes jf. skjl. § 8, og kan prøves ved et overskjønn for lagmannsretten, jf. skjl. § 32. Overskjønnen kan ankes til Høyesterett, men kun på bakgrunn av feil i rettsanvendelsen eller saksbehandlingen som ligger til grunn for avgjørelsen, jf. skjl. § 38.¹⁵⁹

2. Lensmannskjønn

Et lensmannskjønn styres av lensmann, namsfogd eller av politistasjonssjef med sivile rettspleieoppgaver. I tillegg til lensmann som styrer skjønnen, oppnevnes det som hovedregel to skjønnsmenn, jf. § 11. Avgjørelsen skal i likhet med et rettslig skjønn begrunnes og kan prøves ved et overskjønn for tingretten, jf. skjl. § 34. Et overskjønn kan prøves for lagmannsretten på bakgrunn av feil i rettsanvendelsen eller saksbehandlingen som ligger til grunn for avgjørelsen, jf. skjl. § 38.

I prop.33 L (2016-2017) ble det foreslått endringer i rettergangslovgivningen om organisering av den sivile rettspleie på grunnplanet i politiet. Forslaget innebærer at en rekke skjønn som i dag kan holdes av lensmann, har blitt foreslått lagt til jordskifteretten og med andre løsninger.¹⁶⁰ I proposisjonen ble det foreslått at ordningen med lensmannskjønn, jf. tfl. § 43 første ledd annet punktum, ble opphevet.¹⁶¹ Dette ble videreført i Innst.200 L (2016-2017) hvor det ble foreslått at:

”§43 første ledd første punktum skal lyde:

Skjønn etter lova her blir haldne som skjønn styrt av tingretten.

*§43 første ledd annet punktum oppheves”.*¹⁶²

¹⁵⁹ Falkanger (2017) s. 214

¹⁶⁰ Prop.33 L (2016-2017) s. 6-7

¹⁶¹ Prop.33 L (2016-2017) s. 28

¹⁶² Innst. 200 L (2016-2017) s. 6

Lovsaken er ferdigbehandlet, men ny lov er enda ikke vedtatt. Ved ny lovendring vil lensmannskjønn etter tomtfesteloven bli avviklet, og skjønnnet må gå for tingretten eller jordskifteretten.

3. Jordskifteretten som skjønnsmyndighet

Det går frem av skjl. § 4 at partene kan inngå avtale om rettslig skjønn. Dette innebærer at jordskifteretten kan opptre som skjønnsmyndighet dersom partene har avtalt dette, jf. jskl. § 5-5.¹⁶³ Det er imidlertid et vilkår at jordskifteretten har kompetanse etter jskl. § 1-2 om saklig avgrensning som gjelder fast eiendom og retter over fast eiendom, vassdrag og sjø i hele landet. Dersom jordskifteretten skal holde avtaleskjønn er deres kompetanse begrenset til å utmåle pengeerstatning, og virkemidlene i jordskifteloven kapittel tre vil ikke komme til anvendelse.¹⁶⁴

Dersom partene blir enige og jordskifteretten skal holde avtaleskjønn som egen sak vedrørende pengeerstatning, jf. jskl. § 5-5, skal reglene i skjønnsprossloven følges, jf. jskl. § 5-7 andre ledd. Dette innebærer blant annet at jordskifteretten som hovedregel skal settes ved en dommer og fire skjønnsmedlemmer, jf. skjl. § 11.¹⁶⁵ Reglene om sakskostnader etter skjønnsprossloven vil også gjelde.¹⁶⁶

5.1.1 Sakskostnader ved skjønn

Dersom partene krever skjønn i medhold av tfl. §§ 40 eller 41 gjelder reglene om sakskostnader etter skjl. §§ 42 og 43.¹⁶⁷ Reglene om sakskostnader gjelder uavhengig av hvilken skjønnsmyndighet som holder skjønnnet.

I Rt. 2006 s. 623 (Skottevig) ble det om valget mellom skjl. §§ 42 og 43 uttalt at:

”Etter kjæremålsutvalgets syn må valget mellom skjønnsløven § 42 og § 43 bero på om det er tale om fastsettelse av vederlaget for et inngrep som har karakter eller sterke likhetstrekk med en tvangsavståelse av en rettighet, eller om vederlagsfastsettelsen mer har karakter av en sivil rettstvist.” (avsnitt 23)

¹⁶³ Jordskifteloven (2016) s. 166

¹⁶⁴ Jordskifteloven (2016) s. 166

¹⁶⁵ Jordskifteloven (2016) s. 166

¹⁶⁶ Jordskifteloven (2016) s. 233

¹⁶⁷ Falkanger (2017) s. 215

Sakskostnader etter skjl. § 42

Dersom vederlaget som fastsettes for et inngrep har karakter eller sterke likehetstrekk med tvangsavståelse av en rettighet, skal vederlaget fastsettes etter skjl. § 42 første ledd. Her går det frem at den som har interesse av inngrepet som hovedregel skal erstatte motpartens nødvendige utgifter i forbindelse med saken, og gjelder skjønn i forbindelse med rett til forkjøp, innløsning, avløsning eller lignende inngrep. I Rt. 2014 s. 914 ble inngrepet ansett å ha karakter av eller sterke likehetstrekk med en tvangsavståelse av en rettighet, og bortfester som sa opp festeforholdet måtte overta hus og innretninger. Det ble uttalt at:

”(..) Utvalget finner det klart at lagmannsretten har tolket skjønnsprosessloven § 42 og §43 riktig når den har kommet til at sakskostnadene ved skjønnet i et tilfelle som det foreliggende må avgjøres etter § 42, og at det følger av denne bestemmelsen at bortfester må erstatte festers sakskostnader. Selv om det er fester som har krevd at bortfester skal overta bygningen, har saken karakter av tvangsavståelse fra fester til bortfester, idet det er bortfester som har fremtvunget situasjonen ved å si opp festekontrakten.” (avsnitt 6 og 7)

Det følger imidlertid et unntak fra hovedregel jf. § 42 andre ledd at dersom det fremsettes et rimelig forlikstilbud og den som blir berørt av inngrepet avslår tilbudet, vil retten kunne helt eller delvis gjøre unntak fra hovedregel. Det gjelder også dersom skjønnet blir begjært uten rimelig grunn.

Sakskostnader etter skjl. § 43

I en situasjon hvor saken har sterk karakter som en sivilrettstvist skal sakskostnadene avgjøres etter skjl. § 43. At en sak hadde sterk karakter som en sivilrettstvist var gjenstand for drøftelse i Rt. 2006 s. 623. I denne saken skulle grunneier overta bygninger ved festetidens utløp, og for verdsettelsen av bygningene var det avtalt rettslig skjønn. I vurderingen om skjl. §§ 42 eller 43 skulle komme til anvendelse ble det uttalt at:

”Det som det er tale om i denne saken, er skjønn til fastsettelse av vederlaget for en avtalefestet rett og plikt for grunneieren til å overta bygninger og tekniske anlegg ved avviklingen av festeforholdet. Etter utvalgets syn kan et slikt skjønn ikke sammenlignes med skjønn til fastsettelse av vederlaget ved et tvangsinngrep, men har mer karakter av en sivil rettstvist. Saksomkostningene må avgjøres på grunnlag av skjønnsloven § 43” (Avsnitt 23)

Det innebærer at alle saker som ikke omfattes av skj. § 42 skal sakskostnadene avgjøres etter reglene i tvisteloven kapittel 20, jf. første ledd. Det går frem av tvisteloven § 20-2 første ledd at den part som har vunnet saken som hovedregel har krav på fullerstatning for sakskostnadene fra motparten. Det vil imidlertid ikke kunne kreves erstatning etter reglene i tvisteloven § 20-12 for feil begått av lensmann, jf. tvl. § 20-2 første ledd, andre punktum.

Dersom retten kommer frem til at ingen av partene har vunnet saken, vil retten avgjøre i hvilken utstrekning den ene parten helt eller delvis skal erstatte motpartens nødvendige utgifter i anledning med skjønnsaken. I denne vurderingen skal det legges vekt på om en av partene har avslått et rimelig forlikstilbud, og om han ellers har krevd skjønn uten rimelig grunn, jf. skj. § 43 andre ledd. Retten har etter skj. § 43 andre ledd større frihet når det skal treffes avgjørelse om sakskostnadene enn når det treffes avgjørelse etter tvisteloven.¹⁶⁸

¹⁶⁸ Ot.prp.nr. 74 (2005-2006) s. 69

6 Avsluttende refleksjoner

Tomtefeste har opp gjennom tiden, og frem til i dag vært et viktig virkemiddel for næringsdrivende. Ved å feste bort eiendommen sikrer grunneier seg inntekt. Samtidig vil bortfester kunne sikre en senere gevinst ved at prisene stiger ved å for eksempel knytte festeavgiften til prisstigning eller presisere i avtalen hvordan avviklingen skal skje både praktisk og økonomisk. Fester vil på sin side få mulighet til å føre opp bygg på eiendommen. Ettersom fester ikke har behov for kapital for å kjøpe tomten, vil det kunne være enklere for fester å finansiere oppføringen av bygningen. Ved at partene selv kan avtale hvordan festeforholdet skal reguleres har de også mulighet til å tilpasse avtalene etter deres premisser, noe som kan være gunstig for begge partene.

I HR-2016-010240 (Zachariasbryggen) er det nå klargjort at fester kan foreta et valg ved avvikling av festeforholdet som vil styrke hans posisjon dersom både fester og bortfester krever overtakelse. Dommen er prinsipiell og vil kunne få betydning for lignende saker i fremtiden.

Festeavtalene som ble samlet inn gir kun et lite bilde av hva partene kan avtale i praksis, og er ikke representative for å trekke noen slutninger. Gjennomgangen av avtalene viste at det var stor forskjell på hva som ble avtalt mellom partene når det gjaldt de ulike opphørsgrunnene og hvordan festeforholdet skulle avvikles. Tomtefesteloven kapittel VII om avvikling vil derfor komme til anvendelse ved flere av avtalene.

Det kunne vært interessant med en nærmere undersøkelse for å få et større bilde av hva som er avtalt i praksis, og for å se om innholdet i avtalene som er samlet inn i denne oppgaven er representative.

7 Kilder

Litteraturliste

- Bergsholm (2016) Bergsholm, Einar (2016). *Rettingheter i fast eiendom: En innføring i tingsrett*. Fagbokforlaget. 262 s.
- Domstolsadministrasjonen Domstolsadministrasjonen, *Norges Domstoler*, u.å., <http://www.domstol.no/no/Nar-gar-rettssaken1/Nar-gar-rettssaken/> (sjekket 27. Mars 2017).
- Falkanger & Falkanger (2013) Falkanger, Thor og Falkanger, Aage Thor (2013). *Tingsrett*, 7. Utgave. Oslo: Universitetsforlaget. 910 s.
- Falkanger (2017) Falkanger, Thor (2016). *Tomtefesteloven: kommentarutgave*. Oslo: Universitetsforlaget. 239 s.
- Hagstrøm (2003) Hagstrøm, Viggo (2003). *Obligasjonsrett*. Oslo: Universitetsforlaget. 937 s.
- Jordskifteloven (2016) Bjerva, J. B., Holth, F., Reiten, M., Sky, P. K., & Aasen, I. (2016). *Jordskifteloven kommentarutgave*. Universitetsforlaget. 370 s.
- Kartverket Kartverket, Festekontrakt, u.å., <http://www.kartverket.no/eiendom/alle-skjemaer-eiendom/Festekontrakt/Festekontrakt---bokmal/> (sjekket 5.april 2017)
- Kjøllesdal, Andresen og Sletner (2016) Kjøllesdal, T., Andresen, T. og Sletner O, H. (2016). *Tomtefesteloven: med kommentarer*. Oslo: Gyldendal juridisk. 217 s.
- Landbruksdirektoratet Landbruksdirektoratet, Statens naturskadeordning, u.å., <https://www.landbruksdirektoratet.no/naturskadeordningen/> (sjekket 24. mars 17)

| | |
|------------------------|--|
| Lid (1961) | Lid, Olav (1961). <i>Tomtefeste</i> . Oslo-Bergen: Universitetsforlaget. 339 s. |
| Mæland (2013) | Mæland, Henry John. (2013). <i>Kort prosess: en innføring i den sivile rettergang etter tvisteloven</i> . Bergen: Justian AS. 306 s. |
| Tuseth og Winge (2014) | Tuseth, Bård Sverre og Winge, Nikolai K. (2014). <i>Master oppgaven i juss</i> . Oslo: Universitetsforlaget. 158 s. |
| Vegdirektoratet (2014) | Vegdirektoratet. (2014). <i>Grunnerverv til vegformål – forhandlinger</i> . http://www.vegvesen.no/attachment/171993/binary/963978?fast_title=Håndbok+V742+Grunnerverv+til+vegformål+-+Forhandlinger.pdf (sjekket 14. mars) |

Forarbeidsregister

| | |
|---------------------------|---|
| Innst.200 L (2016-2017) | Innstilling fra justiskomiteen om Endringer i rettergangslovgivningen mv. (organisering av den sivile rettspleien på grunnplanet) |
| NOU 1993: 29 | NOU 1993:29 Rådsegn 15 – Ny lov om tomtefeste. |
| NOU 2013: 11 | NOU 2013:11 Festekontrakter og folkerett |
| NUT 1971: 3 | NUT 1971:3 Rådsegn 9 – Om tomtefeste |
| Ot.prp nr.2 (1974-1975) | Ot.prp.nr.2 (1974-1975) Om lov om tomtefeste (tomtefesteloven) |
| Ot.prp.nr.28 (1995-1996) | Ot.prp.nr.28 (1995-1996) Om lov om tomtefeste (tomtefesteloven) |
| Ot.prp.nr. 74 (2005-2006) | Ot.prp.nr. 74 (2005-2006) Om lov om endringer i tvisteloven (endringer i straffeprosessloven og andre lover) |
| Prop.80 L (2013-2014) | Prop.80 L (2013-2014) Lov om erstatning for naturskader. (naturskadeerstatningsloven) |

| | |
|------------------------|--|
| Prop.33 L (2016-2017) | Endringer i rettergangslovgivningen mv. (organisering av den sivile rettspleien på grunnplanet) |
| Lovregister | |
| Avtaleloven | Lov 31. mai 1981 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven- avtl.) |
| Jordlova | Lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova- jl.) |
| Jordskiftelova | Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (Jordskifteloven) |
| Matrikkellova | Lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering (matrikkellova- matrikell.) |
| Panteloven | Lov 8. februar 1980 om pant (panteloven- pantel.) |
| Plan- og bygningsloven | Lov av 27. Juni 2008 nr. 71 om planlegging- og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven – pbl.) |
| Servituttlova | Lov av 29. november 1968 um særlege råderettar over framand eigedom (servituttlova – servl.) |
| Skjønnsprosessloven | Lov 1.juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven- skjl.) |
| Tinglysingsloven | Lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysning (tinglysingsloven- tingl.) |
| Tomtefesteloven | Lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste (tomtefesteloven- tfl.) |
| Tvisteloven | Lov 17.juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven- tvl.) |

Domsregister

| | |
|-----------------|---|
| HR-2016-01240 | HR-2016-01240 (Zachariasbryggen) |
| LA-2006-133137 | LA-2006-133137 |
| LH-2002-877 | LH-2002-877 |
| LG-2006-132438 | LG-2006-132438 |
| LG-2016-150715 | LG-2016-150715 |
| RG 1984 s. 538 | RG 1984 s. 538 |
| RG 1988 s. 989 | RG 1988 s. 989 |
| RG 2007 s. 626 | RG 2007 s. 626 |
| Rt. 2012 s. 944 | Rt. 2012 s. 944 (Elverum Treimpregnering) |
| Rt. 2013 s. 72 | Rt. 2013 s. 72 (Tiurlia) |
| Rt. 2014 s. 914 | Rt. 2014 s. 914 |

8 Vedlegg

Vedlegg 1 - Utdrag av kontrakt fra 1934

Eventuelle byggetegninger — også til gjerder — blir å forelegge formannskapet til godkjenning.

Leieren må ikke bortleie eller selge tomten eller nogen del av den til andres bebyggelse eller benyttelse.

Kommunen skal ha rett til nårsomhelst å ta tomten helt eller delvis tilbake, hvis den trenges i kommunalt siesed, til gjennomførelse av reguleringer eller lignende, mot å erstatte bygningenes verdi etter skjønn.

Byggelinjene for de hus som oppføres på tomten blir tilbake trukket fra gatelinjene overensstemmende med beslutning som fattes av formannskapet.

De på tomten opførte eller opføres bygninger med tomt, med mur- og nagelfaste innretninger, og i ildebrandstilfelle deres assurancesum skal med 1ste prioritets panterett tjene til sikkerhet for grunnleien.

Hvis denne ikke i rette tid erlegges har grunneieren rett til å beregne renter av grunnleien fra forfallsdag til betalingsdag efter 6 % p. a., og ennvidere rett til uten foregående lovmål og dom og uten hinder av løsningsrett, som herved fraskrives, straks å stille de på tomten til enhver tid stående og herved pantstillede hus med leieretten til auksjon for i utbyttet å søke skadesløs dekning av grunnleien med renter og omkostninger. Retten til utsettelse av tvangsauksjonen efter tvangsfullbyrdelseslovens § 111 frafalles.

I tilfelle av søksmål vedtar leieren for sig og efterfølgende leiere [redacted] forlikerråd og byrett som rett forum, efter varsel som for innenbysboende lovbestemt, forkynt på den pantsatte eiendom enten for leieren eller for leieboer eller annen tilsynshavende.

De omkostninger som måtte foranlediges ved at grunneieren møter eller lar møte ved auksjoner som forlanges av de øvrige panthavere, utredes av leieren.

245,-

Dagb. nr. [redacted] 1951
Sørenskriverembede

FESTEKONTRAKT.

1. [redacted] kommune bortfester herved til [redacted] og etterfølgende eiere av de på tomten oppførendes bygninger en parsell av eiendommen gar. [redacted] bnr. [redacted] av størrelse [redacted] m² i henhold til kart- og oppmålingsforretning [redacted] 1959 tinglyst samt en parsell av gar. [redacted] bnr. [redacted] i henhold til kart- og oppmålingsforretning av [redacted] 1959 tinglyst

Festet av disse parseller tar sin begynnelse fra [redacted] 1959. Festetiden er 75 år med rett til fornyelse av festekontrakten.

2. For tomtene svarer festeren til [redacted] kommune en festeavgift pr. år beregnet etter 5% av en fastsatt uforanderlig verdi av kr. 3.200,- pr. dekar. Denne avgift kan av kontraktspartene kreves regulert hvert 5. år i samsvar med endringer i Norges Banks diskonto pr. reguleringsdagen i forhold til diskontoen pr. 1/6 - 1959, første gang 1/6 - 1964.

I avgiften er innkalkulert 3 øre pr. m² som refusjon for kommunens utgifter til anlegg av vei og kloakk. Denne avgift er ikke gjenstand for regulering. Festeavgift samt refusjonen utgjør kr. 960,- pr. år.

3. Avgiften forfaller til betaling 1. oktober og 1. april, idet betalingen skjer etterskuddsvis for et halvt år ad gangen.

4. For avgiften forbeholdes pant i festeretten samt i hus som blir oppført på tomten, med 1. prioritet for forfallede avgift for ett år, samt for retten til fremtidig avgift. I tilfelle misligholdelse er kommunen berettiget til å begjære tvangsauksjon uten forutgående søknad, likesom den kan søke avgiften inndrevet hos festeren personlig. Derimot kan tomten ikke kreves ryddiggjort. Misligholdes avgiften før tomten ennå er blitt bebygd, kan kommunen heve kontrakten.

Kommunen viker på vilkår som anført i festekontrakten med [redacted] av [redacted] 1959 prioritet til fordel for pantelån som festeren opptar. Forelse kan ikke finne sted uten formannskapets samtykke.

5. På tomten skal oppføres lagerbygg i seksjoner. 1. seksjon på onnlag 900 - 1.000 m² påbegynnes snarest mulig og senest i løpet av året 1960. Tomten bebygges i samsvar med stadfestet reguleringsplan og bygningsvedtekter. Leieren forplikter seg til å holde tomtene inngjerdet. Tomten må holdes fri for ugras.

6. Festeren må tåle at det gjennom eller over den ubebygde del av tomtene føres ledninger for vann, kloakk, elektrisk strøm og telefon for andre tomtar i industriområdet, og at slike ledninger som er eller blir lagt, står til felles benyttelse for interesserte festere av andre industritomter.

Teat:
5877,5 09

Vedlegg 3 –Utdrag av kontrakt fra 1969

Kommunen er uten ansvar for tomtas beskaffenhet og bæreevne. Vesentlige oppfyllinger på tomta skal på forhånd forelegges bygningsvesenet til godkjenning.

5. Leieretten kan ikke overdras uten samtykke av [redacted] kommune.

Leieren kan heller ikke framleie tomta eller anlegget, eller deler av dem, uten at kommunen har samtykket i det. Kommunen har i tilfelle rett til å opprette ny kontrakt med framleieren.
6. Leieren skal sørge for at bedriften er skattepliktig til [redacted]. Den elektriske energi som skal benyttes, må ikke uten kommunens samtykke uttas hos annen leverandør enn [redacted] Elektrisitetsverk.
7. Kommunen har rett til å ta tomta tilbake helt eller delvis før leietidens utløp dersom den trenges til et kommunalt formål. Det skal i så fall gis varsel minst 2 år på forhånd.

Kommunen skal i tilfelle erstatte bygningenes og anleggets verdi - ikke bruksverdi - etter overenskomst eller etter takst av 3 menn som oppnevnes av sorenskriveren i [redacted].
8. Kommunen har rett til å føre vannledninger, kloakkledninger og elektriske ledninger over tomta, og til å reparere dem. Medfører dette skade på tomta, skal skaden utbedres eller erstattes etter avtale eller etter takst av 3 menn som oppnevnes av sorenskriveren i [redacted].
9. Når leietiden utløper, bestemmer kommunen enten tomta skal ryddiggjøres eller om kommunen skal overta bygningene på tomta. Prisen fastsettes i tilfelle ved avtale eller ved takst slik som nevnt i pkt. 8.
10. Dersom leieren misligholder denne kontrakten, eller han ikke har satt igang den planlagte bedrift på tomta innen 2 år fra leietidens begynnelse, eller bedriften har vært i det vesentlige nedlagt i 2 år, har kommunen rett til å anse leietiden som utløpet, slik at tomta må fravikes.

Kommunen har i tilfelle rett til å overta bygninger og anlegg mot erstatning. Erstatningens størrelse fastsettes slik som nevnt i punkt 7.



F E S T E K O N T R A K T

Undertegnede [redacted], fnr. [redacted]
bortfester herved
gnr. [redacted] bnr. [redacted] i [redacted] og
gnr. [redacted] bnr. [redacted] i [redacted], kommunenr. [redacted]
til [redacted], [redacted], [redacted]. [redacted]

1. I festeavgift betales årlig kr. 46.342,-.
Den løper fra [redacted] 94 og betales ukrevet forskuddsvis
for et år ad gangen. Ved for sen betaling erlegges
morarente etter den sats som fastsettes i lov om
morarenter, dog minimum 12 %.

Festeavgiften reguleres med 100 % av endringen i SSB
konsumprisindeks hvert 10. år regnet fra [redacted] 94.

Hvis det etter lovgivningen senere i festetiden blir
anledning til å foreta oftere regulering, skal hver av
partene kunne kreve dette gjennomført.

Festeren plikter å avstå vederlagsfritt til [redacted]
kommune halve veibredden i [redacted] gnr.
[redacted] bnr. [redacted] uten reduksjon i grunnleien.

2. Til sikkerhet for riktig betaling av festeavgiften med
renter og omkostninger forbeholder grunneieren seg 1.
prioritets pant i festeretten og de bygninger som
oppføres på tomten, samt i tilfelle brann bygningenes
forsikringssum. Grunneieren skal til enhver tid dog bare
ha 1. prioritet for forfallede avgift for inntil tre år,
foruten retten til fremtidig avgift.

Hvis festeavgiften med renter og omkostninger ikke
betales i rett tid eller festeren på annen måte gjør seg
skyldig i vesentlig mislighold av kontrakten, er festet å

Vedlegg 4 –Utdrag av kontrakt fra 1994

- 2.
- anse som brutt. Grunneieren er i så tilfelle berettiget til uten forutgående søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen til tvangsauksjon.
3. Tomten gnr. [redacted] bnr. [redacted], [redacted], skal benyttes til oppføring av forretningsbygg. Arealet er [redacted] m² i h.t. målebrevkart. Gnr. [redacted] bnr. [redacted], [redacted], er veigrunn, på 702,6 m² i h.t. målebrevkart.
- Festetiden er 80 år regnet fra [redacted]1994.
- Grunneieren skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om han på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og grunneieren berettiget til å fastsette avgiften som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og ev. i samsvar med prisforskrifter og beregningsregler som da måtte gjelde.
- Utløper festetiden uten ny avtale om forlengelse, skal festeren stille grunnen til grunneierens rådighet i ryddiggjort stand, men grunneieren skal ha rett til å overta bygningen etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningens verdi, blir verdien å fastsette ved voldgift etter Retterg.l. kap. 32. Grunneieren kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.
4. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i h.t. denne kontrakt, når dette skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bebyggelsen på tomten.

Vedlegg 5 – Utdrag av kontrakt fra 1997

| 8. Rettigheter og vilkår | | | |
|---|---|---|-------------------------|
| Feste- kontrakten er i sam- svær med (sett X) | <input checked="" type="checkbox"/> | Kartforretningmålebrev | Datert [redacted] 97 |
| | <input type="checkbox"/> | A attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten | Datert [redacted] |
| Innløs- ningsrett (sett X) | <input type="checkbox"/> | Festeren har rett til å innløse tomten etter _____ år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtenes verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11. | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festetid skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste. | |
| Overdra- gelse og pantsettelse | Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tilagt partene går ved overdragelse over på deres retts etterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse læres opp under felt 7 på første side. | | |
| Vilkår til fordel for panthaverne | Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. feste kontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritert foran panthaverne. | | |
| Omkostr. | Utgift i forbindelse med tomten og feste kontrakten dekkes av: Festeren (herunder gebyr for kartforretningloppemåling, pristakst, dokumentavgift og inngivningsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon). | | |
| Tvister etc. | Eventuelle tvister som måtte utspinge av denne feste kontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er forutsetning for denne feste kontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig. | | |
| Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting- lyses) | | | |

Denne feste kontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

| 9. Underskrifter | |
|---------------------------|---|
| Sted, dato | [redacted] 1997 [redacted] |
| Bortfesterens underskrift | [redacted] (Bortfesterens navn eller trykkskrifter) |
| Sted, dato | [redacted] 1997 [redacted] |
| Festerens underskrift | [redacted] (Festerens navn eller trykkskrifter) |

Vedlegg 6 – Utdrag av kontrakt fra 2008

8. Rettigheter og vilkår

| | |
|---|--|
| Feste- kontrakten er i sam- svær med : (sett X) | (X) Midlertidig forretning Dateret [redacted] 2008 Tinglyst [redacted] 2008 Attest etter delingsloven §2-6 fra oppmålingsmyndigheten. |
| Innløs- ningsrett | Fester har ikke innløsningsrett. |
| Overdra- gelse og pantsetting | Festeretten kan overdras og pantsettes, men bare sammen med grunnen [redacted] og [redacted]. Festeren gis rett til fremfeste til heleid distriktsselskap. |

| | |
|--------------|---|
| Omkostn. | Utgifter i forbindelse med tomten, herunder til oppmåling, feste kontrakten, tinglysningsgebyrer og transaksjonskostnader dekkes av fester. |
| Tvister etc. | Eventuelle tvister avgjøres av de alminnelige domstoler med mindre partene blir enige om voldgift. |

| | |
|--|--|
| Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting- lyses) | <p>9. Nærmere om tomten. Fester har risikoen for grunnforholdene og overtar også risikoen for eventuelle kostnader knyttet til forurensing av grunnen.</p> <p>10. Bebyggelse. Festeren må sørge for nødvendige tilstøtelse for utbygging og drift av parkeringsanlegget.</p> <p>11. Festeavgiftens betaling og regulering. Festeavgiften betales forskuddsvis halvårlig den 1. april og 1. oktober hvert år. Første forfall ved overtakelse av tomta. Festeavgiften betales til den konto bortfester gir anvisning på. Grunnlaget for festeavgiften er fastsatt med utgangspunkt i 33% av antatt markedsverdi for ordinære tomtpriser i området. Det er brukt en avkastningsrente på 5%. Markedsverdien er [redacted] - pr. m². Festeavgiften kan av hver av partene kreves regulert for endringen i konsumprisindeks hvert 10 år.</p> <p>12. Spesielle vilkår Etter utbygging skal gatelepet til [redacted] skal følge dagens nivå. Festeren plikter før tiltak etter denne avtale påbegynnes å inngå utbyggingsavtale med [redacted] kommune og Prosjektadministrasjon. Festeren plikter videre å hensynta overliggende areal i tilgjengelighet grad slik at det i anleggsperioden og i ordinær drift kan fungere som offentlig areal og offentlig vei så langt dette er teknisk mulig. Deretter [redacted] kommune ønsker å bebygge bakkeareal over parkeringsanlegget, og i denne forbindelse behøver forankring gjennom parkeringshuset, så skal kommunen vederlagsfritt få muligheten til å forsterke Parkeringshusets bæresystemer. Medfører slik utbygging driftstap, eller tap av parkeringsplasser skal feleterns tap erstattes etter nærmere forhandlinger. Minimum høyde som trengs i et vegareal for infrastruktur er minimum 2m. Tyleke snitt som viser at det blir ivare tatt kommer fram i utbyggingsavtalen. Parkeringshusets konstruksjon må låne en eventuell lekkasje på det offentlige ledningsnett, da det er forutsatt at det skal legges infrastruktur i bakken over parkeringsanlegget. Eventuelle lekkasjer som måtte oppstå i konstruksjonen er ikke [redacted] kommunes ansvar.</p> |
|--|--|

Vedlegg 6 – Utdrag av kontrakt fra 2008

| | |
|---|--|
| <p>Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)</p> | <p>13. Avvikling av festeforholdet Ved festetidens utløp tilfaller parkeringsanlegget bortfester mot at gr... og... vederleggsfritt får tinglyst rett til det areal parkeringsplasser som byggetilsetsen krever, men minst det areal som på avviklingstiden er nødvendig etter offentligrettslige krav til bebyggelsen. For disse plassene skal det betales årlig avgift for drift og vedlikehold.</p> <p>14. Tinglysing Denne feste kontrakten skal tinglyses på gr... nr...</p> <p>15. Fradeling som anleggseiendom Straks det er anledning til det skal det søkes om fradeling av parkeringsanlegget som egen matrikkelenhhet (anleggseiendom). Når dette er i orden skal feste kontrakten skilles på bnr... og ny kontrakt, som lages på samme vilkår så langt det er mulig, tinglyses på den nye anleggseiendommen jfr. Matrikkelloven, på samme vilkår så langt det passer.</p> <p>Dersom festeren pantsetter festetiden, så skal det sørges for at pantehaver på forhånd forplikter seg til å sikre sine sikkerheter i festetiden til bnr... og... for hen samtidig tlyse pant med samme prioritet i den nyopprettede anleggseiendommen.</p> <p>Pantene forplikter seg til å samarbeide om fradelingsskand.</p> <p>16. Andre bestemmelser. Avtalen forutsetter politisk godkjenning... kommune og styregodkjenning hos fester. Feste kontrakten kan av fester sies opp med 3 måneders varsel dersom det ikke blir gitt tillatelse til å bygge parkeringshus i innl. 2 plan slik avtalen forutsetter, eller det oppstår andre vesentlige hindringer for gjennomføring av prosjektet.</p> <p>Areal som er beregnet i den midlertidige forretning (ca. 1000 m²) er for stort, da det i etterkant av forretninger er avklart at parkeringsanleggets størrelse har blitt redusert. Areal som feste kontrakten omfatter er ca. 900 m². Endelig festeavgift blir fastsat etter et endelig målebrev er utstedt.</p> <p>17. Kontraktseksemplarer. Nærværende kontrakt er utarbeidet i 2 – to – eksemplarer i tillegg til et tinglysingseksemplar, hvorav fester og bortfester har ett hver.</p> |
| <p>18. Underskrifter og bekreftelser</p> | |
| <p>Sted, dato... .. 2008</p> <p>Bortfester: underskrift... .. Gjøntes med maskin eller blokkbokstaver</p> | |
| <p>Sted, dato... .. 2008</p> <p>Festers underskrift... .. Gjøntes med maskin eller blokkbokstaver</p> | |
| <p>Tinglysing og påtegninger:</p> | |





Einar Bergshold
Institutt for landskapsplanlegging Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

1430 ÅS

Vår dato: 07.04.2017

Vår ref: 53201 / 3 / ASF

Deres dato:

Deres ref:

TILBAKEMELDING PÅ MELDING OM BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 22.02.2017. Meldingen gjelder prosjektet:

| | |
|-----------------------------|---|
| <i>53201</i> | <i>Avvikling av festeforhold mellom næringsdrivende</i> |
| <i>Behandlingsansvarlig</i> | <i>Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, ved institusjonens øverste leder</i> |
| <i>Daglig ansvarlig</i> | <i>Einar Bergshold</i> |
| <i>Student</i> | <i>Sindre Markus Næss</i> |

Personvernombudet har vurdert prosjektet og finner at behandlingen av personopplysninger er meldepliktig i henhold til personopplysningsloven § 31. Behandlingen tilfredsstiller kravene i personopplysningsloven.

Personvernombudets vurdering forutsetter at prosjektet gjennomføres i tråd med opplysningene gitt i meldeskjemaet, korrespondanse med ombudet, ombudets kommentarer samt personopplysningsloven og helseregisterloven med forskrifter. Behandlingen av personopplysninger kan settes i gang.

Det gjøres oppmerksom på at det skal gis ny melding dersom behandlingen endres i forhold til de opplysninger som ligger til grunn for personvernombudets vurdering. Endringsmeldinger gis via et eget skjema, http://www.nsd.uib.no/personvernombud/meld_prosjekt/meld_endringer.html. Det skal også gis melding etter tre år dersom prosjektet fortsatt pågår. Meldinger skal skje skriftlig til ombudet.

Personvernombudet har lagt ut opplysninger om prosjektet i en offentlig database, <http://pvo.nsd.no/prosjekt>.

Personvernombudet vil ved prosjektets avslutning, 15.05.2017, rette en henvendelse angående status for behandlingen av personopplysninger.

Vennlig hilsen

Kjersti Haugstvedt

Amalie Statland Fantoft

Kontaktperson: Amalie Statland Fantoft tlf: 55 58 36 41

Dokumentet er elektronisk produsert og godkjent ved NSDs rutiner for elektronisk godkjenning.



Utvalget informeres skriftlig om prosjektet og samtykker til deltakelse. Informasjonsskrivet er godt utformet.

Det behandles enkelte opplysninger om tredjeperson. Det skal kun registreres opplysninger som er nødvendig for formålet med prosjektet. Opplysningene skal være av mindre omfang og ikke sensitive, og skal anonymiseres i publikasjon. Så fremt personvernulempen for tredjeperson reduseres på denne måten, kan prosjektleder unntas fra informasjonsplikten overfor tredjeperson, fordi det anses uforholdsmessig vanskelig å informere.

Personvernombudet legger til grunn at forsker etterfølger Norges miljø- og biovitenskapelige universitet sine rutiner for datasikkerhet.

Forventet prosjektslutt er 15.05.2017. Ifølge prosjektmeldingen skal innsamlede opplysninger da anonymiseres. Anonymisering innebærer å bearbeide datamaterialet slik at ingen enkeltpersoner kan gjenkjennes. Det gjøres ved å:

- slette direkte personopplysninger (som navn/koblingsnøkkel)
- slette/omskrive indirekte personopplysninger (identifiserende sammenstilling av bakgrunnsopplysninger som f.eks. bosted/arbeidssted, alder og kjønn)

Forespørsel om deltakelse i forskningsprosjektet

Masteroppgave om:

*”Avvikling av festeforhold mellom næringsdrivende
- Hva skjer når festeforholdet opphører?”*

Bakgrunn og formål

Jeg studerer eiendomsfag ved Institutt for landskapsplanlegging ved NMBU, og er nå i gang med min masteroppgave. I oppgaven skal jeg skrive om tomtefeste hvor fokuset vil være på ulike former for opphør av et festeforhold og hvordan avviklingen mellom næringsdrivende gjennomføres. Oppgaven tar utgangspunkt i juridisk metode og vanlige regler for avtaletolkning.

Tema for avhandlingen vil være tomtefeste med fokus på avvikling av feste til andre formål enn bolig og fritid, typisk næringsfeste. Festeforholdet kan opphøre på ulike måter herunder mislighold, oppsigelse, ved at festetiden går ut eller at noe uforutsett skjer. I et festeforhold mellom næringsdrivende er det opp til partene å avtale hvordan avviklingen skal gjennomføres. Er det ikke avtalt vil lovens regler om avvikling gjøre seg gjeldende. I den forbindelse hadde det vært interessant og undersøkt ulike festekontrakter for å se nærmere på hva som blir avtalt i praksis når det gjelder opphør/avvikling. Avtalene som samles inn vil kun bli benyttet som eksempler fra praksis i min oppgave.

Bakgrunnen for denne forespørselen er å innhente festekontrakter til overnevnte formål, og mitt spørsmål er derfor om dere har anledning til å hjelpe meg med dette.

Hva skjer med informasjonen om deg?

Alle personopplysninger vil bli behandlet konfidensielt av meg. Deltakerne vil ikke kunne gjenkjennes i publikasjonen. I oppgaveteksten vil opplysninger som gårds og bruksnummer, selskap og kommune bli anonymisert.

Avtalene vil kun bli lagret på min private pc og vil bli slettet ved prosjektslutt, senest 15.5.2017.

Dersom deler av festeavtalen vil bli implementert i min oppgave, vil selskap/kommune/gårds og bruksnummer overstrykes i oppgaveteksten og i vedlegg.

Studien er meldt til Personvernombudet for forskning, NSD - Norsk senter for forskningsdata AS.

Samtykke til deltakelse i studien

Jeg har lest og godkjenner innholdet i denne informasjonen om studien, og er villig til å delta

_____ 2017

(Signert av prosjektdeltaker, dato)



Norges miljø- og biovitenskapelig universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway