

*«Kanskje verden er litt stri,
men når det gråner skal du si:
at du har hatt en glad studentertid.»
- Studentenes kall*

Forord

Denne masteroppgaven markerer avslutningen på et eventyr. Det er med et vemodig sinn og stolthet vi nå avslutter vår femårige, eiendomsfaglige utdanning ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.

Tomtefeste som tema har vist seg å være veldig spennende. Vi er svært fornøyde med valget, og har begge utviklet en interesse for utfordringene rundt institusjonen.

Avhandlingen er en tverrfaglig blanding av juss og verdsetting, noe vi anser som god bruk av kompetansen vi har opparbeidet gjennom eiendomsstudiet.

Vi har gode erfaringer med å samarbeide, og valgte derfor å skrive oppgaven sammen. Vi utfyller hverandre godt og har ulike styrker.

Vi er utrolig takknemlige for at Einar Bergsholm ville være veilederen vår. Vi har hatt flere hyggelige, lærerike diskusjoner og sene kvelder på «Jusstua».

Tusen takk for at du har vist så stor interesse for oppgaven vår.

Takk til Tekna for masterstipend, og til Christine og Stian for korrektur- og gjennomlesning.

Vi vil gjerne takke venner og samboere i Øvre Pomona Vel for en enestående og fantastisk studietid.

Ås, takk for oss.

Ås, 14. mai 2015

Åshild Lie

Johan Gaarder Tøraasen

Sammendrag

Denne masteroppgaven tar for seg lovbestemt innløsning av festetomt etter tomtefesteloven av 1996. Tomtefesteinstitusjonens historiske utvikling gjennomgås for å underbygge hvorfor lovgivning var nødvendig. Hensynene bak loven er presentert sammen med vilkårene for å kreve innløsning for feste av tomt til bolig og fritid. I tillegg tar den for seg verdsetting av festetomter for å kunne fastsette riktig innløsningssum.

Avhandlingen er basert på analyse av ulike rettskilder for tomtefeste og litteratur om emnet. Hensikten med oppgaven er å klarlegge innløsningsreglene, samt hvilken virkning og samfunnsmessige betydning de har. Avhandlingen anses å være et bidrag til parter som skal gjennomføre innløsning av festet bolig- eller fritidstomt.

Oppgaven bekrefter at bortfesteres rettsstilling har blitt noe svekket etter at tomtefeste ble lovregulert. Flere endringslover er vedtatt og lovgivers ønske om å verne festers interesser har vært fremtredende.

Vilkårene for hvem som kan innløse og når innløsning kan skje er enkle, så dette er ikke grunnen til de mange konfliktene knyttet til tomtefeste.

Konfliktene som oppstår dreier seg ofte om fastsettelse av innløsningssummen. Etter vilkårene vil festetomter med tidsbegrensede avtaler i noen tilfeller ha behov for verdsetting. Verdsetting etter reglene blir i enkelte tilfeller lavere enn reell markedsverdi, noe som fører til at innløsningssummen også blir lavere. For bortfester oppleves det som urettferdig.

Oppgaven tar for seg ulike verdsettingsmetoder, og anbefaler fremgangsmåte ved verdsetting i tråd med loven for ulike typer festetomter.

Innløsningsreglene antas å skape flere rettsvister enn nødvendig mellom partene i et festeforhold. En rettferdig forlengelsesrett antas å kunne dekke de behov partene har, samtidig som den vil kunne redusere konfliktene.

Abstract

This master thesis concerns purchase of Norwegian leasehold estate by “tomtefesteloven”. The leasehold estate institution and its historical development is discussed in order to justify its existence. Underlying considerations of the law are presented concurrently with the stipulations for demanding purchase of property, for both private and recreational use. It also deals with the valuation of leasehold estate in order to establish a correct amount by the rules of the law.

The thesis is based on analysis of law sources relating to leasehold estate, as well as literature. The purpose of this paper is to clarify the rules, as well as their effect and societal impact. The thesis can be regarded as source of information for parties involved in purchase of leasehold estate.

The paper confirms that the lessors legal position has become somewhat weakened after the leasehold estate became regulated by law. Multiple changes to the law have been enacted, and the desires of the lawmakers to protect the interest of the lessee. The stipulations regarding who can purchase and when are simple, and therefore not the source of the many conflicts related to leasehold estate. The conflicts are often related to the calculation of compensation. The appraisal will on some occasion be lower than market value, which in turn leads to a lower purchase price. For the lessor, this can come across as unreasonable or unjust.

The paper discusses different methods of appraisal, and makes procedural recommendations in accordance with regulations for various leasehold estates. The rules are likely to produce more legal disputes than necessary between the parties in a leasehold estate relationship. A fair extension entitlement is assumed to cover the needs of the parties in the leasehold commitment, as well as to reduce the level of conflict.

Innholdsfortegnelse

1	<u>INNLEDNING OG TEMA FOR AVHANDLINGEN</u>	6
1.1	METODE OG KILDER	7
1.2	OPPGAVENS OPPBYGGING OG AVGRENSNING	9
2	<u>OM TOMTEFESTE</u>	11
2.1	HVA ER TOMTEFESTE	11
2.1.1	FESTEFORMÅL	14
2.1.1.1	Boligformål	15
2.1.1.2	Fritidsformål	16
2.1.1.3	Andre festeformål	16
2.1.2	FAKTISK RÅDIGHET	17
2.1.3	RETTLIG RÅDIGHET	18
2.2	TOMTEFESTEINSTITUSJONENS OPPHAV	19
2.2.1	TOMTEFESTE I ANDRE LAND	21
2.3	OMFANG AV TOMTEFESTE I DAG.....	23
3	<u>GENERELT OM INNLØSNING</u>	25
3.1	EKSEMPEL PÅ INNLØSNING	27
4	<u>BAKGRUNN FOR LOVBESTEMT INNLØSNING FREM TIL I DAG</u>	28
4.1	TOMTEFESTE FØR 1975.....	28
4.2	ENDRINGENE I LOVVERKET KNYTTET TIL INNLØSNING ETTER 1975-LOVEN.....	29
4.3	HENSYNE BAK DAGENS LOVGIVNING OM INNLØSNING.....	31
5	<u>DAGENS REGLER OM LOVBESTEMT INNLØSNING</u>	34
5.1	HVORDAN ER REGLENE I DAG - § 32	35
1.	DET ER KUN FESTEREN, ELLER NOEN I FESTERS STILLING, SOM HAR INNLØSNINGSRETTE OG KAN BRUKE DENNE	35
2.	DET ER KUN BOLIG OG FRITIDSEIENDOM SOM KAN KREVES INNLØST	36
3.	FESTEFORHOLDET MÅ HATT EN VARIGHET PÅ 30 ÅR. ER DET AVTALT KORTERE FESTETID ELLER FESTE KONTRAKTEN UTLØPER SÅ HAR FESTER OGSÅ RETT TIL Å INNLØSE	37
5.2	UNNTAK FRA RETTEN TIL LOVBESTEMT INNLØSNING - § 34	39
5.2.1	INNLØSNING I STRID MED BORTFESTERENS RETTSGRUNNLAG	39
5.2.2	UNNTAK FOR INNLØSNING AV FESTETOMTER I ALLMENNING OG FINNMARKSEIENDOMMEN	41

5.2.3	LANDBRUKSUNNTAKET	42
5.3	FORLENGELSESRETTEN - § 33.....	44
6	<u>HVORDAN SKAL INNLØSNINGSSUMMEN FASTSETTES</u>	45
6.1	INNLØSNINGSSUMMEN ETTER HOVEDREGELEN.....	46
6.2	40 PROSENTREGELEN - INNLØSNINGSVILKÅR VED TIDSBEGRENSET AVTALE.....	48
7	<u>VERDSETTING - FASTSETTELSE AV «TOMTEVERDET» VED INNLØSNING</u>	51
7.1	VERDSETTINGSMETODER	52
7.1.1	AVKASTNINGSVERDIMETODEN –KAPITALISERING AV FREMTIDIGE INNTEKTER	52
7.1.2	VERDSETTING ETTER AVKASTNINGSVERDI SETT OPP MOT FESTETOMTER	54
7.1.3	MARKEDSVERDIEN	56
7.1.4	KOSTNADSVERDI	58
7.2	SPESIELT OM VERDSETTING AV TOMTER OG FESTETOMTER.....	59
7.2.1	VERDSETTING AV FESTETOMTER I RURALE OMRÅDER:	61
7.2.2	VERDSETTING AV FESTETOMTER I OG RUNDT BYER OG STØRRE TETTSTEDER:	61
7.3	OPPSUMMERING VERDSETTINGSMETODER	62
7.4	RETTSPRAKSIS.....	63
7.4.1	Rt. 2007 s. 1308 SØRHEIMDOMMEN	63
8	<u>GIENNOMFØRING AV INNLØSNING</u>	68
8.1	GIENNOMFØRING VED ENIGHET.....	68
8.2	VED TVIST, SKJØNN.....	73
9	<u>AVSLUTTENDE REFLEKSJONER</u>	75
	<u>KILDEHENVISNINGER</u>	78
	<u>VEDLEGG</u>	82

1 Innledning og tema for avhandlingen

Tomtefeste som tematikk er høyst aktuelt, en omdiskutert institusjon med politisk overtone. Eksempelvis har 42 dommer vært oppe til behandling i Høyesterett de siste ti årene. Den 22. april 2015 kom en ny Høyesterettsdom angående regulering av festeavgift. Denne dommen er i grunneiers favør. I mars 2015 ble et nytt forslag om endring av tomtefesteloven lagt frem. Dommen og lovendringen vil trolig få store økonomiske konsekvenser for mange festere i fremtiden. *Tomtefesteloven av 20. desember 1996 nr. 106* har blitt endret åtte ganger siden den trådte i kraft 1. januar i 2002.

Med rundt 195 000¹ unike registrerte tomtefesteforhold i Norge, berører og engasjerer tomtefesteproblematikken mange. Det er flere sider ved tomtefeste som er aktuelt, omstridt og spennende,- men en masteroppgave må begrenses. Avhandlingen vil i hovedsak ta for seg:

Lovbestemt innløsning av festetomter - med vekt på verdsetting

Fester av bolig- og fritidstomter har etter tomtefestelovens bestemmelser adgang til å kreve tomten innløst. Innløsning innebærer at fester kan kreve å kjøpe tomten av bortfester, mot et vederlag. Bakgrunnen for innløsningsretten var lovgivers ønske om å styrke festers stilling.

Denne masteroppgaven behandler forhold knyttet til lovbestemt innløsning av en festetomt. Lovens regler er preseptoriske, og får betydning for partenes kontraktsrettslige forhold. Loven griper inn i festeavtalen og regulerer forholdet mellom fester og bortfester.

¹ NOU 2013: 11, s. 22

Avhandling vil ta for seg alle forhold rundt lovbestemt innløsning. Herunder historikk fra før tomtefeste ble lovregulert, lovgivningen gjennom tidene, og hvordan rettspraksis og lovgiver har påvirket innløsningsvilkårene.

Oppgaven har også fokus på verdsetting av festetomter og den praktiske gjennomføringen av innløsning. Følgende utfordringer vil bli drøftet i henhold til dette: Hvordan verdsette en festetomt der festeren eier bygningene og bortfester tomten. Hvilken verdsettingsmetode bør benyttes på en tomt der det kun er en potensiell kjøper; festeren.

Hvordan skal innløsningssummen fastsettes, og hvilke vilkår skal legges til grunn ved lovbestemt innløsning.

1.1 Metode og kilder

Oppgaven tar utgangspunkt i vanlig juridisk metode.² Rettskilder som lov, forarbeider, rettspraksis og annen juridisk litteratur er benyttet som underlag for analyser og refleksjoner rundt oppgavens tema.

Hovedrettskilden vil gjennomgående være lovttekst av; *Lov om tomtefeste av 20. desember 1996, nr. 106 (LOV-1196-12-20-106), tomtefesteloven – tfl.*

Eldre utgaver og endringer av loven vil trekkes frem der dette er relevant.

Andre lover som vil belyse oppgaven er fortrinnsvis:

- *Kongerikets Norges Grunnlov av 17. mai 1814, Grunnloven.*
- *Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker av 1. juni 1971 nr. 1, skjønnsprosessloven.*
- *Lov om mekling og rettergang i sivilie tvister av 17. juni 2005 nr. 90, tvisteloven.*
- *Lov om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer av 31. mai 1918 nr. 4, avtaleloven.*

² Tuseth & Winge (2014)

Forarbeider i form av proposisjoner, innstillinger og offentlige utredninger vil dras frem for å kunne underbygge dagens rettstilstand. Rettskildene vil være viktig i oppgaven for å få frem tomtefesteintuisjonens bakenforliggende politiske syn. Spesielt anses følgende forarbeider som spesielt relevant:

- *NOU 2013:11 Festekontrakter og folkerett av 1. oktober 2013*
- *Ot.prp.nr.41(2003-2004) Om lov om endring i lov 20.desember 1996 nr. 106 om tomtefeste, av 19. mars 2004.*

Eldre forarbeider er også benyttet for å kunne forstå bakgrunnen for tidligere lovgiving, og underbygge lovens historiske utvikling.

Av rettspraksis vil det trekkes frem en Høyesterettsdom som er spesielt vesentlig: *Rt. 2007 s. 1308 Sørheimdommen*. Dommen er presentert i kapittel 7.4, og er forøvrig henvist til gjennom oppgaven der dette er aktuelt. Andre Høyesterettsdommer og underrettsdommer er trukket inn der de er relevante.

For å kunne underbygge diverse forhold rundt tomtefeste er det primært benyttet følgende juridisk litteratur: *Thor- og Aage Thor Falkanger sin bok om Tingsrett, 7. utgave fra 2012, og Olav Lids bok om Tomtefeste fra 1961*. Annen juridisk litteratur om tomtefeste er benyttet der det har vært nødvendig. For å få frem aktualitet og meningsinnhold er det benyttet artikler funnet på internett og i tidsskrifter. Herunder fagartikler fra «Lov og rett» og «Kart og Plan», henholdsvis skrevet av Einar Bergsholm og Thor Falkanger. Lovkommentarer fra nettsidene til Gyldendals rettsdata og lovdata pro er også gjennomgående benyttet.

Kunnskap og faglige erfaringer opparbeidet gjennom eiendomsstudiet vil danne bakgrunnsteppet for verdsettingskapitlet. Herunder forelesnings-notater av Sølve Bærug. Dette da det finnes lite relevant litteratur på området.

Kildeomfanget er ansett som dekkende og tilstrekkelig representativt for oppgavens omfang. Alle kilder er avveid og vurdert som valide.

1.2 Oppgavens oppbygging og avgrensning

Denne masteroppgaven er bygd opp av ni kapitler. For å få en ryddig fremstilling av oppgaven, er kapitlene delt inn i delkapitler med underkapitler. Oppgaven er avgrenset til å gjelde forhold relatert til innløsning. Innløsning i situasjon ved tredjepersons inntreden i form av en fremfestesituasjon er interessant, men ikke behandlet. Avvikling av festeforhold og forlengelse av festeavtaler er et spennende og høyaktuelt tema, men er utelukket for å begrense oppgavens omfang. Videre avgrensninger vil utdypes ved gjennomgåelse av kapitlenes oppbygging nedenfor, og i oppgaven der det har vist seg hensiktsmessig.

Kapittel to er en introduksjon til tomtefeste. Generelle forhold om tomtefeste blir presentert, herunder avklaring av sentrale uttrykk, begreper og omfang. Tomtefestes opprinnelse og historie, samt forhold utenfor landegrensene, blir gjennomgått.

Lovbestemt innløsning blir presentert i kapittel tre.

Kapittel fire omhandler forholdene før tomtefesteinstitusjonen ble lovregulert. Videre tar kapitlet for seg tomtefeste før 1975 og forhold rundt innløsningsretten. Hensyn bak dagens lovgiving analyseres i slutten av kapitlet. Dette for å få et innblikk i fester og bortfesteres forhold til innløsning av festetomt.

Dagens lovregler presenteres i kapittel fem. Oppgaven avgrenses herfra til å gjelde innløsning av bolig- og fritidstomter. Innløsning av næringsfeste er ikke lovregulert, og vil derfor ikke bli presentert ytterligere. Vilåårene for innløsning, sammen med unntakene, er sentralt i dette kapitlet. Underveis er det fremstilt eksempler.

Verdsetting av festetomt ved innløsning presenteres i kapittel seks. Det gjøres rede for forskjellen mellom tidsbegrensende og tidsbegrensede festeavtaler, og virkningene av dette. Oppgaven har i tillegg til det juridiske lagt vekt på verdsetting, og verdsettingsmetoder er fremstilt i kapittel sju. Rettspraksis i form av Sørheimdommen vil presenteres for å sette problematikken med retterferdig verdsetting i fokus.

Kapittel åtte tar for seg gjennomføring av innløsning etter enighet om vilkårene, og saksgangen ved en eventuelt tvist.

Kapittel ni inneholder avsluttende refleksjoner om rettstilstanden og innløsningens fremtid.

2 Om tomtefeste

«Ordningen med tomtefeste har vært viktig i Norge fordi den har gitt flere muligheten til å bygge hus og hytter rimelig. Festeavgiften har vært en forutsigbar inntekt for grunneiere»³

2.1 Hva er tomtefeste

Tomtefeste har gjennom tidene blitt omtalt med ulike begrep. Termen *bygsel* er et gammelt utdøende begrep som favner langt bredere enn tomtefeste. Bygsel blir fortsatt brukt om institusjonen i noen landsdeler og i media. I dagligtalen brukes ulik terminologi, noen benytter begreper med en helt annen juridisk betydning. Begreper som har, og blir, benyttet er; *Strandsitter, tomteleie, leilendingsvesen, grunnleie, superfisarfeste, arvefeste og bygsel*.

Dagens term, *tomtefeste*, kom på 1900-tallet.⁴

Tomtefeste vil kort forklart si at fester eier setter opp et hus på en leid tomt. Hovedformålet med festeavtalen vil være å få opp et hus, og regulere forholdet mellom partene. Fester har betydelig rådighet over tomten.

Tomtefeste reguleres av Lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste, tomtefesteloven:

«§ 1 Kva lova gjeld- Lova her gjeld feste (leige) av grunn til hus som festaren (leigaren) har eller får på tomta. Inn under lova går òg bruksrett til grunn som skal nyttast til veg, bilplass, hage eller liknande i samband med hus på festetomta(..).»⁵

³ Kessel (2015)

⁴ Lid (1961) s. 10

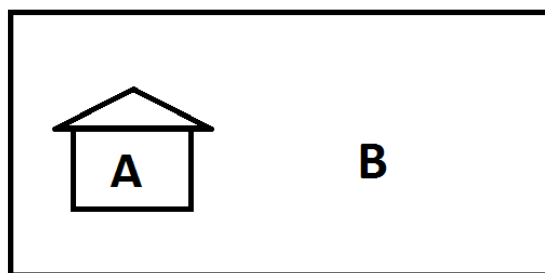
⁵ Tomtefesteloven § 1

Loven gjelder kun tomtefeste, altså leie av grunn til festers bygninger. Det er viktig å skille tomtefeste fra andre typer leieformer for eiendom. Her kan følgende nevnes:

- Leie av jord og bygninger sammen- Forpaktning
Dette ved eiendom til jordbruks- eller skogbruksproduksjon. Reguleres av *Lov om forpaktning av 25. juni 1965 nr. 98, forpaktningslova*.
- Leie av jord- jordleie
I utgangspunktet ikke lovregulert, dog med noen retningslinjer i jordloven; *Lov om jord av 12. mai 1995 nr. 23, jordlova*.
- Leie av hus/husrom –Husleie
Innebefatter leie av bruksrett til husrom mot et vederlag.⁶ Som reguleres av *Lov om husleieavtaler av 26. mars 1999 nr. 17, husleieloven*.

Et festeforhold oppstår mellom fester og bortfester. En fester kan sammenlignes med en leietaker. Festeren får rådighet over tomten mot et vederlag til bortfester. Vederlaget kalles festeavgift og betales vanligvis årlig. Fester vil ikke ha eiendomsrett til tomten. En fester kan være en fysisk eller juridisk person. Bortfester er eier av tomten, og har hjemmelen til grunneiendommen. En bortfester kan på lik linje som fester være enten en fysisk eller juridisk person.

Eksempel på en enkel fremstilling av et festeforhold:



A er fester og eier bygningen. B er bortfester og eier tomten.

A har fått bruksrett til tomten av B mot et årlig vederlag. Forholdet mellom dem er en avtale, gjerne skriftlig.

⁶ Husleieloven

Festeavtalen binder festeforholdet mellom fester og bortfester. Avtalene reguleres av tomtefesteloven. Tomtefesteloven er preseptorisk, det vil si at den gjelder foran alle avtaler. Før den første loven kom i 1976, baserte avtalene seg på avtalefrihet. Festeavtalen er gjerne skriftlig, men det finnes også muntlige festeavtaler. Problemet med muntlige festeavtaler er å finne ut hva som ble avtalt. Det var før 1975 svært lite standardiserte forhold rundt festeavtalene som ble inngått.

Det finnes utallige varianter av festeforhold og festeavtaler. Det å kunne skille tomtefeste fra andre eiendomsrettslige leie- og bruksforhold er ikke enkelt ut ifra gamle avtaler. For gamle avtaleforhold må det i hvert enkelt tilfelle vurderes om forholdet faktisk var tomtefeste.

Om avtalen er skriftlig, tolkes denne for å få frem de reelle forholdene, ikke bare hva partene har kalt det. Det er lokale variasjoner innen begrepsbruk for avtaleinnhold.

Festeavtaler i nyere tid er enklere å tolke, og etter lovgivningen kom for tomtefeste ble avtalene langt mer standardiserte. For festeavtaler som inngås i dag har kartverket laget en standard for oppsett.

Festekontrakten skal inneholde:

- *Dato for inngåelse*
- *Partene i festeforholdet*
- *Eiendommen det gjelder - Gnr. Bnr og Festenummer*
- *Formålet tomten skal brukes til*
- *Vederlaget per år*
- *Bestemmelser om oppjustering av vederlaget*
- *Festetid*
- *Panterett for festeavgiften*
- *Eventuelle spesielle rettigheter og vilkår som partene har*
- *Underskrifter for bortfester, fester og eventuelt fremfester*⁷

Festeavtaler er i dag langt bedre utformet enn før i tiden, da det ikke var standardiserte oppsett. De ulike kontraktsbestemmelsene sikrer et forutsigbart avtaleinnhold. Dette er viktig for partenes trygghet. Fester kan trygt investere på tomten og grunneier får en forutsigbar inntekt.

⁷ Vedlegg 1- Festekontrakt

Festeavtaler som inngås i dag skal i utgangspunktet tinglyses. Ved tinglysning får tomten eget festenummer.

Det kan i hovedsak skilles mellom to typer festetomter:

- **Ordinær festetomt**

Tomten er begrenset til et bestemt areal. Her er grensene på tomten enten beskrevet, nedtegnet eller lignende, og ofte matrikulert. Dette er den vanligste typen feste, især i tettbebygde strøk.

- **Punktfeste**

Punktfeste er en festetomt som ikke har oppmålte grenser. Punktet er gjerne koordinatfestet og bygningskroppen skal være bygd over dette.⁸ Punktfeste er mye benyttet i utmark og i spredt bebyggelse. Især for fritidsfeste der det ikke er så mange naboer og det ikke er behov for eksakte tomtegrenser.

Punktfeste kan være et problem, fordi det ikke finnes eiendomsgrenser. Dette kan videre føre til nabetvister og problematikk rundt innløsning. Paragraf 16 i tomtefesteloven begrenser den fysiske rådigheten til et punktfeste, denne er begrenset til et dekar om ikke annet er fastsatt i avtalen.⁹

2.1.1 Festeformål

Festeformål er hva tomten skal brukes til. Å ha avtalefestet formålet er såpass viktig at det i tomtefesteloven § 5 er lovfestet at det skal opplyses om festeformålet i festeavtalen:¹⁰

«For nye festeavtaler skal det seiast i avtala om festet gjeld tomt til bustadhus, tomt til fritidshus eller tomt til anna føremål, og tomteverdien skal opplysast»¹¹

Dersom det ikke opplyses i festeavtalen om festeformålet vil dette medføre at festekontrakten ikke vil bli tinglyst av tinglysningsmyndighetene.

⁸ Falkanger & Falkanger (2013) s. 257

⁹ Tomtefesteloven § 16

¹⁰ Falkanger & Falkanger (2013) s. 263

¹¹ Tomtefesteloven § 5

Tomtefesteloven gjelder for alle typer av tomtefeste, men det er ulike bestemmelser som gjelder for forskjellige formål. Grunnen til dette er ønsket om å beskytte fester av bolig- og fritidseiendom fremfor andre festeformål.

Tomtefesteloven dekker alle formål, men i varierende grad.

Det kan i hovedsak skilles mellom tre ulike festeformål:

- Boligformål
- Fritidsformål
- Andre feltforhold: dette er en sekkepost for andre festeforhold, herunder næringsformål.

2.1.1.1 Boligformål

Ved å definere formålet bolig, viser Falkanger til husleieloven § 1-1, femte ledd: «*Med bolig menes i denne loven husrom som fullt ut eller for en ikke helt ubetydelig del skal brukes til beboelse*»¹². Ot. Prp. nr. 82 definerer bolig som: «*Husrom som benyttes som bolig for personer - altså til alminnelig opphold, til spising og overnatting*»¹³

I boligformålet inngår også flermannsbolig og blokkbebyggelse. Dersom fester oppfører bolig eller boligblokk til utleie, er det også å anse som boligformål. Festere av tomt til boligformål har det sterkeste vernet etter loven av de ulike festeformålene. En festetomt til bolig skal ved stiftelsesgrunnlaget være en ubebygd tomt, der fester selv må reise boligen. Det er forbud mot å opprette nye festetomter på allerede bebygd eiendom. Tomtefesteloven § 5 a, første ledd lyder:

*«Det kan ikkje skipast feste på utbygde eigartomter når bygningane på tomta i hovudsak skal nyttast til bustad. Dette gjeld likevel berre om avhending av tomta kan sameinast med eigarens rettsgrunnlag etter lov eller avtale.»*¹⁴

Bakgrunnen for dette forbudet er at lovgiver vil hindre at investorer kjøper opp bygårder, seksjonerer leiligheter og beholder tomten som en festetomt.¹⁵

¹² Husleieloven § 1-1

¹³ Falkanger & Falkanger (2013) s. 260

¹⁴ Tomtefesteloven § 5

¹⁵ Rettsdata, lovkommentar tomtefesteloven § 5a

2.1.1.2 Fritidsformål

Den tradisjonelle definisjonen for fritidsformål vil etter Falkanger være en familiehytte, landsted, rorbu og lignende. Dette i form av enkle bygninger med mulighet for overnatting, og kun de fasiliteter som er nødvendig for opphold i korte perioder. Bruken skulle være sporadisk.

I dag vil det være vanskeligere å kunne skille en fritidsbolig fra et vanlig heltidsbebodd bolighus. Standarden på fritidsbebyggelsen har økt til å bli bygg med fasiliteter tilpasset heltidsbruk. Hytta har i dag blitt den alternative boligen.¹⁶ Falkanger lister opp stikkord som vil kunne benyttes som vurderingsfaktorer på hva et bygg tiltenkt fritidsformål vil være:

«Rekreasjonsøyemed, midlertidighet, tilgjengelighet, offentlig infrastruktur, plansituasjon og forutsetninger ved innvilgelse av byggetillatelse»¹⁷

Festekontrakten vil være utgangspunkt for bestemmelse av formålet, da fritidsformålet kan oppfattes av å være noe udefinerbart i dag.¹⁸

2.1.1.3 Andre festeformål

Tomtefesteloven § 5 definerer annet enn bolig- eller fritidsformål til å være *andre formål*. Andre formål blir da å regne som en sekkepost og må da spesifiseres i festeavtalen. Paragraf 1 i tomtefesteloven gjelder *«grunn til hus festeren har, eller får på tomta»¹⁹*, ut i fra dette vil det si at alle type bygninger hører til under tomtefesteloven.²⁰

Andre festeformål kan eksempelvis kategoriseres til å kunne være *«feste av tomt til fabrikk- eller forretningsbygg»²¹*. Næringsbygg vil være en mer tidsriktig fellesbetegnelse for fabrikk og forretningsbygg. Forarbeidene til den første tomtefesteloven betegner begrepet hus som en bygning av forskjellig slag. Ved siden

¹⁶ Falkanger & Falkanger (2013) s. 261 og 262

¹⁷ Falkanger & Falkanger (2013) s. 262

¹⁸ Falkanger & Falkanger (2013) s. 262

¹⁹ Tomtefesteloven § 1

²⁰ Ot.prp nr. 2 (1974-1975) s. 59-60.

²¹ Tomtefesteloven § 8

av allerede nevnte bygninger er kiosk, skur og brakke nevnt. ²² Forøvrig nevnes det i Falkanger at begrepet hus ikke kan presses for langt. Svært enkle bygninger, som *gammer* vil muligens falle utenfor betegnelsen. ²³

I enkelte tilfeller kan det være vanskelig å avgjøre formålet. Dette gjelder spesielt der bruken har endret seg. Ettersom lovbestemt innløsning kun gjelder for bolig- og fritidsformål, er sonderingen imot næringsformål der bruken har endret seg viktig. I slike tilfeller må det klarlegges hva som faktisk var formålet til tomten på stiftelsestidspunktet. Det er stiftelsesgrunnlaget som skal vektlegges i vurdering.

2.1.2 Faktisk rådighet

Rådigheten fester har over tomten er vid. Det er formålet til tomten som begrenser råderetten. Ifølge tfl. § 16 kan fester gjøre samme fysiske inngrep i tomten som en grunneier ville ha gjort:

«Ved feste av tomt til bustadhus og fritidshus har festaren same fysiske råderett over festetomta til bruk innanfor festeføremålet som ein eigar har, så langt ikkje anna fylgjer av det som er avtalt» ²⁴

Eksempelvis kan ikke fester starte virksomhet i form av en butikk i et hus der bolig er formålet. Da må i så fall festeavtalen endres og tillatelse fra grunneier gis. Festere av bolig- og fritidstomt kan etter dagens regelverk sies å ha en evigvarende festerett, i form av at festekontrakten kan forlenges etter § 33. Festers rådighet vil derfor være betydelig. ²⁵

Bortfester har således mulighet til å begrense festers rådighet i festeavtalen. Etter tfl. § 16, første ledd, andre punktum kan bortfester eksempelvis nekte fester å hugge trær på tomten. Forøvrig er denne bestemmelsen preseptorisk, slik at fester har adgang til å kreve at bortfester hugger trær som kommer til trengsel for festers trivsel. ²⁶

²² Ot.prp nr.2 (1974-1975) s. 59-60

²³ Falkanger & Falkanger (2013) s. 261

²⁴ Tomtefesteloven § 16

²⁵ Falkanger & Falkanger (2013) s. 293

²⁶ Falkanger & Falkanger (2013) s. 293

2.1.3 Rettslig rådighet

Så lenge ikke annet er avtalt, står fester fritt til å overføre sin festerett etter tfl. § 17. Dette gjelder for alle festeformål. Ved en overføring menes både festeretten og de faste installasjonene på tomten; «*en heil og endelig overføring*»²⁷, med dette menes et typisk salg av eiendommen.²⁸ Overføring kan også skje ved gave eller arv. Ved dødsfall vil festeavtalen overføres som en rettighetsovergang til arvinger.

Bortfester skal varsles ved overføring, jfr. § 17 fjerde ledd.²⁹ Ved mottakelse av varsel om overføring av festerett, kan bortfester fremme alle materielle krav til ny fester. Til og med utenforstående krav som i utgangspunktet skulle vært betalt av den forhenværende festeren.³⁰

Fester har rett til å pantsette festeretten og byggverk på festetomt, forutsatt at ikke annet er avtalt. Dette som følge av tfl. § 18 og panteloven § 2-3. Ved utleggspant gjelder tilsvarende; pantel. § 5-2, andre ledd. § 18 i tomtefesteloven lyder sådan:

*«Festaren har rett til å pantsetje festeretten og dei byggverk festaren har eller får på tomta, så langt ikkje anna fylgjer av lovbod eller avtale om avgrensing i retten til overføring. Pantsetjinga må gjelde både festeretten og noverande og framtidige byggverk. Avtale om avgrensing i retten til overføring av festeretten så lenge tomta står ubyggd hindrar ikkje pantsetjing for byggelån eller tvangssal for slikt pant. Vert festaren eigar av tomta, går tinglyst panterett i festet over til å gjelde panterett i tomta (grunnen) frå den tid då festaren får tinglyst eigarheimel, om ikkje anna fylgjer av det som er avtalt.»*³¹

Ved en eventuell innløsning av festetomt, vil tinglyste panteretter overføres til å gjelde i grunnen når fester har fått eiendomsretten. Dette i medhold til tfl. § 32 jfr. tfl. § 18 tredje ledd.³² Panteretter som skal overføres følger reglene i § 18, det vil si tinglyste panteretter.³³ Panteretter som ikke er tinglyste har ingen lovhjemmel. Dette kan føre til et eventuelt tap av rettigheter ved overføring. Partene er selv ansvarlig for å få overført sine rettigheter.³⁴ Mer om overføringer av rettigheter i kapittel 8.

²⁷ Tomtefesteloven § 17

²⁸ Falkanger & Falkanger (2013) s. 294

²⁹ Ot.prp. nr. 2 (1974-75) s. 76

³⁰ NOU 1993: 29 s. 67

³¹ Tomtefesteloven § 18

³² Falkanger (2006) s. 65-82

³³ Ot.prp.nr.2 (1974-1975) s. 78

³⁴ Falkanger (2011) s. 255

2.2 Tomtefesteinstitusjonens opphav

Tomtefesteinstitusjonen kan antas å ha vokst frem ut ifra et behov for å etablere rimelige boliger. Olav Lid skriver i sin bok «*Tomtefeste*» fra 1961 at det var byene som var først ute med å tilnærme seg en avtaleform som kan minne om tomtefeste.

Tomtefeste kan spores helt tilbake til 17-1800 tallet. Det var på denne tiden ønskelig at folk skulle flytte inn til byene å etablere seg. For at dette skulle være mulig stilte både statlige- og private grunneiere grunnen sin til disposisjon for bortfesting. Det var også fordelaktig for grunneieren, da dette åpnet muligheten for en langsiktig og sikker inntektskilde.

Fabrikker og lignende stilte også festetomter til disposisjon for å tiltrekke seg arbeidskraft. Det var lite penger i omløp, og få hadde råd til å både kjøpe tomt og bygge bolig. Ved å inngå en festeavtale fikk befolkningen mulighet til å bygge på en tomt, uten å måtte investere store summer. Langsiktige avtaler og lavt vederlag i form av årlig festeavgift opplevdes svært gunstig for begge parter.

På 1900-tallet ble det i kommuneplanene vedtatt å tilrettelegge for tilflytting.³⁵ Kommunene leide jord av staten, for så å regulere og parsellere ut festetomter de festet videre til private. Dette er et eksempel på det som omtales som fremfeste.

For å spore grunnlaget til hvorfor tomtefeste ble til, er det nærliggende å trekke frem avtalefriheten i sammenheng med de økonomiske forholdene. Mulighetene for å kunne feste bort tomter, istedenfor å skille ut og selge, ga bortfester anledning til å sikre seg en årlig fast inntektskilde. Bortfeste av eiendom, fremfor å selge, ble sett på som bærekraftig for fremtidige generasjoner fordi arealet fortsatt tilhørte grunneier.³⁶

På 1930-tallet ble feste av tomt likestilt med salg. Interessenter fikk valget mellom å feste på lik linje med å kjøpe, da det var vanskelige økonomiske tider. Vedvarende

³⁵ Lid (1961) s.18

³⁶ Lid (1961) s. 18-20

inflasjon igjennom tidene har ført til at bortfeste er et trygt valg for å bevare verdiene. Grunneier vil ikke bære stor risiko og ville være upåvirket ved fall i kroneverdien. For at bortfeste skulle være økonomisk gunstig for grunneier over tid, var det forutsatt at en oppregulering av festeavgiften vil kunne foretas. Dette måtte tidligere være avtalefestet. Bortfester hadde også mulighet til å avtale at oppregulering skulle skje i tråd med verdiøkningen på tomten. Det fantes også avtaler der oppregulering ikke var avtalt, noe som gjorde avtalene mindre innbringende over tid. Å velge bortfeste fremfor salg hadde også sine skattemessige fordeler for bortfester.³⁷

Leilendingsvesenet, husmannsplasser og strandsittere er tilfeller som vil kunne betegnes som historiske leieformer. Således kan ikke fenomenene, bortsett fra strandsittere, betraktes å være avstamningen til tomtefeste. Husmannsinstitusjonen og leilendingsvesenet er knyttet til land-, skog- og jordbruket. Noe tomtefeste ikke er. Det vil naturlig nok være landbruk som er næringsgrunnlaget utenfor byene, og derfor var de fleste leieforhold tilknyttet dette.³⁸

Det er i skattebrev fra 1500-tallet funnet begrepet *strandsitter*; som var betegnelsen på en som bodde på umatrikulert leiegrunn. Strandsitterne hadde ofte jobb tilknyttet sjøen, men det er også registrert flere tilfeller der håndverkeryrker som skreddere, møllere og smeder med mer var arbeidstittel. En strandsitter var ikke nødvendigvis en fattig fisker eller håndverker, de kunne også være velstående handelsmenn. Fellesbetegnelsen går ut på at de hadde boligen sin på leid grunn. Ofte lå strandsittertomtene spredt langs kysten, men de var også å finne i klynger som ble kalt strandstader. Strandstadene lå ofte litt utenfor handelssentrumet. De bar ofte preg av at innbyggerne som bodde der var av mindre privilegerte folkegrupper, da gjerne fiskere eller sjømenn. Mellom 1800-1900 tallet ble strandsitter-begrepet byttet ut med husmann uten jord.³⁹

Det forekommer ofte festetomter rundt opprinnelige bygdesentrum, og tettsteder der det var kirkeeiendom. Kirkeeiendom skulle ikke selges, og det var derfor en forenelig løsning å feste bort eiendom rundt kirker og prestegårder. Dette var i tråd med

³⁷ Lid (1961) s. 24

³⁸ Lid (1961) s. 14

³⁹ Lid (1961) s. 15

prinsippene kirken hadde på den tiden. Opplysningsvesenets fond (Ovf) forvalter kirkeeiendommene i dag og er en av Norges største grunneiere.

Etter Stortingsmelding 64 i 1984-1985 åpnet det opp for innløsning av Ovf sine festetomter.⁴⁰

Staten har gjennom tidene vært den største bortfesteren. Registreringer viser at det fra 1939 til 1953 ble festet bort flere eiendommer av stat og kommune, enn av private. Først etter 1958 kom det et skifte der antall nyinngåtte private festeavtaler ble høyere enn de offentlige.⁴¹

2.2.1 Tomtefeste i andre land

Tomtefesteinstitusjonen forekommer også i andre land enn i Norge. Forøvrig har institusjonen oppstått mye ut i fra de samme historiske perspektivene fra eget land; Tomtefeste i byer og bynære strøk. Lid går nærmere på ulike typer festeforhold i Danmark, Tyskland, Østerrike, Danmark, Finland, Island og Sveits, da ut i fra hvordan tilstanden var på 1960-tallet.

Festeinstitusjonen i andre land, har som i Norge fått vokse frem stort sett uten lovregulerende inngrep. Det viser seg også at det er en sammenheng uavhengig av land med tanke på hvilke rettsspørsmål som blir reist. I Sveits er institusjonen lovregulert, men med frihet mellom bortfester og fester ved det avtalerettslige.⁴²

Sverige stiller seg i en annen kategori enn de andre landene, her er det kun offentlig grunn som kan festes bort. Private grunneiere kan ikke feste bort. Dette har sammenheng med at Sverige ikke tillot personlige servitutter, en eiendom skulle være heftelsesfri ved overdragelse til ny eier.⁴³

I Østerrike er det mye av det samme som i Sverige.⁴⁴ I Danmark derimot var det før i tiden en selvfølge at hus og tomt skulle høre sammen, feste ble benyttet i tidligere tider.

⁴⁰ Opplysningsvesenets fond

⁴¹ Lid (1961) s. 15

⁴² Lid (1961) s. 25

⁴³ Lid (1961) s. 42

⁴⁴ Lid (1961) s. 25

Island benyttet seg av noe som ble kalt arvefeste. *Arvefeste* ble tilbudt da etterspørselen for tomter var svært lav. Arvefestetomter kunne innløses på svært gunstige vilkår etter fem års tid.⁴⁵ I Finland og Tyskland har festetomter i hovedsak vært benyttet til områder regulert til by.

I Tyskland på kommunal byggegrunn. Institusjonen kan her, i motsetning til i Sverige, benyttes av alle både privat- og offentlig bortfester. *Bodenleihe* eller *Bauerecht* er en rettsform som forekom i de tyske byene, et slags tomtefeste, i form av en stort sett alltidvarende bruksrett. Over tid forekom det flere tilfeller av at bruksretten ble hevdet som en eiendomsrett, noe som førte til at fester ofte innløste tomten gratis.⁴⁶

I England er det fra rundt år 1000 sagt at all eiendom opprinnelig tilhørte det engelske kongehuset. På bakgrunn av dette har de to typer eiendomsserverv i England; *Freehold estate* og *Leashold estate*. *Freehold estate* betyr at besitteren har rådighet på ubestemt tid. *Leashold estate* er et begrep for leie av eiendom. Innehaver av denne type leie har råderett over eiendom i en bestemt tidsperiode. Slike leieavtaler kan variere i tidsperioder fra en dag til flere hundre år.⁴⁷ Ved kortvarige leieforhold er leiesummen satt til 6 % av eiendomsverdien. Dette ved forhold på varighet opptil tre år. Ved leieforhold som varer eksempelvis over hundre år er leiesummen lavere, råderetten til slike eiendommer er å anse som det å eie.⁴⁸

Lovreglene kalles *enfranchisement*, denne gjelder for England, samt Wales. Lovregelen viser til at forlengelse og innløsning av eiendom blir gjennomført etter priser som ikke samsvarer med eiendomsverdien.⁴⁹ Den engelske formen er derfor svært lik forholdene i Norge, med unntak av sistnevnte forhold.

⁴⁵ Lid (1961) s. 27

⁴⁶ Lid (1961) s. 28- 34

⁴⁷ Bergsholm (2013) s. 246

⁴⁸ Bergsholm (2013) s. 247

⁴⁹ NOU 2013:11, s. 24

2.3 Omfang av tomtefeste i dag

Antall tomtefesteforhold er vanskelig å fastsette med helt konkrete tall. Det antas at det finnes flere uregistrerte festeforhold, og muligens er flere avtaler muntlige. Et festeforhold har i noen tilfeller flere tinglyste festeandeler, eksempelvis der ektepar er registret som to eiere med hver sin andel.

Nøkkeltall fra Grunnboken⁵⁰ publisert i *NOU 2013:11 "Festekontrakter og folkerett"*, datert juni 2013, gir oss følgende tall om festeforholdene i Norge:

- Tinglyste aktive festeandeler 332 697
- Antall registrerte unike festeforhold 196 301, med følgende formålsfordeling:
 - Boligformål 69 314
 - Fritidsformål 68 690. Det antas at 40 % er punktfester
 - Uten oppgitt formål 58 297
 - Privatpersoner registrert som festere 161 611 (82 %)
- Det var 13 166 overføringer av festeforhold i 2012.
- I 2012 ble det opprettet 1515 nye festeforhold, derav 155 til bolig og 874 til fritidsbolig.⁵¹
- I motsetning til 2001 der 2648 nye ble opprettet, henholdsvis 352 til bolig og 1806 til fritidsbolig. Resterende er registrert med andre formål.

De fleste nye kontrakter inngås for fritidsformål.⁵² Forøvrig viser tallene at nye festekontrakter har halvert seg på ti år. Av eksisterende festekontrakter forekommer det i over 80 % av tilfellene at kontraktene benyttes av andre generasjon. De fleste festerne har ikke deltatt i inngåelse av festekontraktene selv.⁵³ Det antas at 80 % av de festekontrakter for bolig som foreligger i dag, ble inngått før loven kom i 1976.⁵⁴ Omfanget av tomtefeste viser seg å være synkende.

⁵⁰ Matrikkelen fra kartverket

⁵¹ NOU 2013: 11 s. 22-23

⁵² Ot.prp. nr.41 (2003-2004) s.12

⁵³ NOU 2013: 11 s. 91

⁵⁴ Lid (1961) s. 14-15

I dag er det mange konflikter knyttet til tomtefeste, særs oppregulering og innløsning. Institusjon er noe preget av endringer og usikkerhet for både fester og bortfester. Noe som i utgangspunktet var et avtalebaserte leieforhold, styres i dag av en lov som har blitt endret flere ganger.

Balanseforholdet mellom bortfester og fester har også endret seg med tiden på grunn av endringer i lovverket. Grunnen til at omfanget av tomtefeste er synkende er nok i stor grad på grunn av de mange problemene som oppstår. I tillegg er festers adgang til å innløse festetomter med på å redusere antallet festeforhold, noe som også var lovgivers begrunnelse for å gi fester lovbestemt innløsningsrett.⁵⁵

⁵⁵ Ot.prp. nr. 41 (2003–2004) s. 32.

3 Generelt om innløsning

Innløsning av festetomt vil si at festeren krever å kjøpe festetomten av bortfester. Rettigheten fester har til å innløse tomten er hjemlet i tomtefesteloven. Det er dette som omtales som lovbestemt innløsningsrett.

Fester av både bolig- og fritidsfeste har lovfestet innløsningsrett.

Det er avtalefrihet i Norge, så fester og bortfester kan inngå en minnelig avtale om kjøp av festetomten. Frivillig overdragelse av festetomt omtales ikke i oppgaven, og har ikke noe med lovbestemt innløsning å gjøre.

Det er ikke fester selv som bestemmer når innløsningsretten kan benyttes. Det er tomtefesteloven §§ 32 og 34 som setter vilkårene for når fester av bolig- eller fritidseiendom kan kreve innløsning. Hovedregelen er at festeforholdet må ha vart i 30 år. Festeren gis også innløsningsrett om festeforholdet utløper før det har gått 30 år. Lovreglene er preseptoriske, så selv om det er et forbud i festeavtalen mot å innløse tomten, så gjelder loven foran avtalen. Enkelte vilkår er forskjellige for innløsning av bolig- og fritidseiendom. Det finnes unntak i loven som gjør at fester i enkelte situasjoner ikke kan innløse. Forskjellene vil forklares i kapittel 5.

For innløsning av festetomt som ikke faller inn under bolig- og fritidsformålet etter loven, må innløsning være hjemlet i den enkelte festeavtale.

Festeforhold der tomten har vært, eller er tiltenkt, næringsformål kan ikke innløses etter loven. Fester for andre formål har ikke lovbestemt innløsningsrett. Dersom fester skal kunne innløse en næringsseiendom, må innløsningsretten være avtalt og fremgå tydelig av festeavtalen. Dersom innløsningsrett ikke finnes i avtalen kan de allikevel bli enige om at den ene part kjøper ut tomten. Bakgrunnen for at lovgiver ikke har ønsket å fastsette innløsningsregler for noen av partene ved næringsfeste, er fordi det er avtalefrihet. I næringsvirksomhet anses begge parter som profesjonelle aktører, og det er derfor ikke ønskelig å lovregulere forholdet dem imellom.

Det kan være flere faktorer som fører til at fester ønsker å innløse en festetomt. Her spesielt med tanke på festere av bolig- og fritidseiendommer. Innløsning kan være økonomisk motivert fra festers side. Fester kan vurdere å fortsette festeforholdet med den risikoen det er for økt festeavgift og tap av rettigheter i nye lover. Eventuelt vurdere om innløsningssummen er mer gunstig å betale for å bli eier av tomten selv, med de fordeler det fører med seg.

Andre faktorer som er med i festers vurdering om innløsning skal kreves, kan være at fester ønsker seg mer forutsigbarhet. Dette fordi fester ikke kan forutse hva som vil skje i fremtiden. Festers behov for å trygge investeringene som er gjort på tomten er vesentlig, for å forhindre økonomisk tap. Hensynet til fremtidige generasjoners rettigheter og rådighet over tomten spiller også inn.

Følelser en fester har til eiendommen skal ikke undervurderes. Den følelsesmessige tilknytningen sammen med målet om å trygge festers investeringer, var det departementet la til grunn for å gi fester lovbestemt innløsningsrett.⁵⁶ Den enkeltes følelser knyttet til eiendommen sammen med å trygge egne investeringer på festetomten, er i dag medvirkende grunner til at mange tomter innløses.

Et alternativ til innløsning er å forlenge festeavtalen. Dette har fester full anledning til etter loven⁵⁷. Vernet av festeren står sterkt, departementet har uttalt at bortfester ikke kan regne med å få tilbake disposisjonsretten over tomten.⁵⁸ Dette vil i praksis si at ved å feste bort tomten, overdrar bortfester egentlig disposisjonsretten til festeren for evig tid ved å inngå en festeavtale for bolig- eller fritidstomt.

For enkelte festere vil det oppleves som mer sikkert å kunne eie tomten fremfor å fortsette festeforholdet. Dette gjelder spesielt for festere som benytter bolig eller fritidsbolig til egen, privat bruk. For juridiske festere, eller festere som ikke benytter tomten selv, vil nok ikke det følelsesmessige aspektet veie like tungt. I de tilfeller der det ikke er følelser involvert, baseres valget mellom innløsning eller forlenging i langt større grad på en økonomisk vurdering.

⁵⁶ Bergsholm (2008) s. 526

⁵⁷ Tomtefesteloven § 33

⁵⁸ Ot.prp. nr. 41 (2003–2004) s. 31

3.1 Eksempel på innløsning

For å klargjøre hva som skjer ved en innløsning av festet tomt er det nedenfor laget et eksempel for en boligeiendom. Det samme vil gjelde for en fritidseiendom.

Eksempel:

Situasjonen før innløsning: A fester en boligtomt av bortfester B.

A betaler et årlig vederlag til B mot å ha bruksrett til tomten.

A krever innløsning etter loven. Det forutsettes at A oppfyller vilkårene for å innløse tomten.

Innløsningsvederlaget må fastsettes. A betaler innløsningsvederlaget til B. Dersom det ikke er bruksnummer knyttet til eiendommen må den matrikuleres slik at den får et eget bruksnummer. Da eiendommen har nytt, eget bruksnummer kan det som en gang var en festetomt tinglyses som en eiertomt på A. Alle festeforpliktelser med dårligere prioritet enn festeretten bortfaller.

Fester er pliktet til å betale alle kostnader knyttet til innløsningen.

Etter innløsning er status følgende:

- 1. Tomten har skiftet eier. Bortfester har fått innløsningssum mot å avstå alle rettighetene til tomten. Fester har blitt eier.*
- 2. Tomt og bygning har samme hjemmelshaver (eier)*

Ut ifra det forenklete eksempelet, er det ingen grunn til å komplisere innløsning mer enn nødvendig. Riktignok er det flere problemer, tvistene kan komme av at avtalene blir lovregulert i ettertid og uenighet om vilkårene. Det samme med å tillegge fester rettigheter som kontraktene i utgangspunktet ikke tok høyde for.

Lovbestemt innløsningsrett gir fester rett til å innløse, situasjonene som da kan oppstå oppleves uheldig for enten fester eller bortfester. Dersom vilkårene for innløsning er oppfylt kan ikke bortfester motsette seg innløsning. Bortfester må akseptere innløsningsvederlaget loven krever, eller reise sak.

Hvorfor innløsningsretten er etablert, og bakgrunnen for den, er tema i neste kapittel.

4 Bakgrunn for lovbestemt innløsning frem til i dag

4.1 Tomtefeste før 1975

Det var ingen samlet lov om tomtefeste før Tomtefesteloven nr. 20 av 1975 trådte i kraft i 1. januar 1976. Før 1976 måtte den enkelte festeavtale tolkes på bakgrunn av stiftelsesgrunnlaget, og i tråd med spredte lovbestemmelser som regulerte forskjellige forhold, sammen med kontraktsrettslige prinsipper.⁵⁹ Opp igjennom historien har avtalefriheten spilt en stor rolle for innholdet partene kunne avtale i den enkelte festekontrakt.

Avtalefriheten er en ulovfestet rett og har vært en av grunnpilarene i norsk rett i lang tid. Bestemmelser om avtalefriheten er nedfelt i Christian Fentis Norske Love av 15. april 1687 art. NL 5-1-2. Utgangspunktet er at enhver part kan avtale det de ønsker seg imellom, så lenge de har holdt seg innenfor gjeldende lovverk. En avtale kan like gjerne inngås muntlig som skriftlig. Det finnes festekontrakter som er inngått muntlig, og fortsatt *er* det, gjerne i utmark eller grigrendte strøk. Det er videre lovfestet at inngåtte avtaler skal overholdes.⁶⁰

Avtalefriheten er en del av forklaringen på hvorfor det er store variasjoner på de flere hundretusen festekontraktene som i dag eksisterer i Norge.

⁵⁹ Falkanger & Falkanger (2013) s. 258

⁶⁰ Avtaleloven § 36

4.2 Endringene i lovverket knyttet til innløsning etter 1975-loven

Det ble i 1975 en begrenset adgang for innløsning av både bolig- og fritidstomter. Denne åpningen gikk ut på at kontrakter som ble inngått etter ikrafttredelsen den 1. jan 1976, kunne innløses etter minst 50 års feste.⁶¹ Med dette grepet ville de første innløsningene av festetomter kommet tidligst i 2026.⁶²

Loven ble ikke gitt med tilbakevirkende kraft.

Departementet kunne etter fullmakt delegert fra Kongen, gi samtykke til innløsning av festetomter som var inngått før 1976. Bakgrunnen for at det ble gitt innløsningsrett var ønsket om å gi bolig- og fritidsfesterne en sterkere stilling. Slik kunne festerne nærme seg stillingen til en selveier.⁶³ I tillegg ønsket lovgiver å sikre festers investeringer på tomten, slik at verdier ikke gikk til spille. Dette for å minimere usikkerhet knyttet til hva som ville skje med de faste anleggene ved utløp av festetiden.⁶⁴

Med Tomtefesteloven av 20. desember 1996 kom den neste vesentlige endringen. Sivillovbokutvalget fikk i 1988 i oppdrag av Justisdepartementet å revidere loven av 1975, samt komme med forslag til forbedringer.

I utgangspunktet var ikke reglene for innløsning planlagt endret i vesentlig grad. Utvalget så det som hensiktsmessig å foreslå endringer da de mente innløsningsretten var uryddig for festerne, ettersom det var mangfoldige unntak. De ønsket enklere regler for innløsning og forlengelse slik at festerne kunne vite når de hadde innløsningsrett og ikke.⁶⁵ I tillegg mente utvalget at det var viktigere å verne om festerne av boligtomt, enn festere av fritidstomter. Utvalget skrev også at innløsningsretten for fritidsbolig kunne inndras mot å forlenge festetiden.⁶⁶ Dette var ikke politikerne enige i, og rettstilstanden for fritidstomt ble videreført.

⁶¹ Tomtefesteloven av 1975 § 10, første ledd (*opphevet*)

⁶² Ot.prp.nr.28 (1995-1996) s. 27

⁶³ Ot.prp.nr.2 (1975-1976) s. 72

⁶⁴ NUT 1971: 3 s. 39

⁶⁵ Bergsholm (2008) s. 518

⁶⁶ NOU 1993: 29 s. 61-62

Skillet mellom innløsning av fritidstomt og boligtomt, var at festeren av boligtomt hadde en større adgang til å innløse tomten. Det var stor politisk uenighet om lovforslaget som forelå, hovedsakelig om lovreglene knyttet til regulering av festeavgiften. Det endelige lovforslaget trådte ikke i kraft før 1. jan 2002.

I lovendringen i 2004 etter res. 8. juni 2001 nr. 571 fikk også festerne av fritidstomt en utvidet rett til å kunne kreve innløsning.⁶⁷ Dette førte til at innløsningsretten nok en gang ble utvidet.⁶⁸

Ved lovendringen i 2006 ga lovgiver en ytterligere rettighet til festere av boligtomt. Det ble vedtatt at fester skal kunne få kreve innløsning hvert andre år etter at 30 års festetid hadde gått. Dette la til rette for at fester kunne innløse boligtomten etter kortere tid enn i opprinnelig lov.

Ved endringene ble det også fremmet et ønske om å styrke landbrukets interesser. Det ble her gjort et unntak fra reglene for festetomter knyttet til en landbrukseiendom. Der festeavgiften utgjorde en vesentlig del av inntekst-grunnlaget til landbrukseiendommen, kunne det i enkelte tilfeller nektes innløsning.

Endringene fra 2006 gav også festeren en angrerett dersom det oppsto tvist. Festeren fikk adgang til å trekke tilbake kravet om innløsning i de tilfeller der innløsningssummen ble avklart i skjønn, ved voldgift eller av en rettsinstans. Det ble satt et tidskrav på angrefristen på 4 uker, og fester må dekke sakskostnadene til bortfester.⁶⁹

Lovverket rundt innløsning har stadig vært i endring. Det er utfordrende for lovgiver å utforme et lovverk som på best mulig måte skal regulere tomtefeste for bolig- og fritidseiendommer. Reglene og endringene påvirkes av, og er, politikk. Det har vært uenighet om hvordan tomtefeste skal reguleres. Dette kommer tydelig frem av

⁶⁷ Bergsholm (2008) s. 519

⁶⁸ Tomtefesteloven § 43

⁶⁹ Innst. O. nr. 74 (2005-2006) s. 3

forslaget som ble fremmet i 1996, men som ikke trådte i kraft før 2002, hele seks år etter.

Allikevel har politikerne vedtatt lovendringene, selv om de politiske partiene har ulike syn på tomtefeste og eiendomsretten. Eksempelvis har Senterpartiet og Høyre et ønske om å styrke eiendomsretten. Senterpartiet fører en politikk som ivaretar primærnæringenes interesser, mens Høyre er noe mer kommersielt orientert for en styrkning av eiendomsretten i både by og bygd. På motsatt side er Arbeiderpartiet, som er sosialistisk orientert og fremmer en fordelingspolitikk. Det ikke er gitt at de politiske partiene fører den samme politikken i fremtiden.

4.3 Hensynene bak dagens lovgivning om innløsning

Lovgivers mål er at tomtefesteinstitusjonen skal være rettferdig for involverte parter, og regulere forholdet dem imellom godt. Flerfoldige hensyn og problemstillinger er vurdert i forarbeidene.

Einar Bergsholm tar i sin artikkel «*Innløsning og forlengelse av festeavtaler*» fra 2008 for seg bakgrunnen for innløsningsregelene. Bergsholm trekker her frem seks hovedpunkter som danner bakgrunnen for innløsningsretten. De har sitt opphav fra ulike rettskilder, men danner på mange måter et oversiktlig bilde over hva som ligger bak de ulike reglene for innløsning. Punktene er benyttet som en rettesnor, og både fester og bortfester situasjon er forsøkt klarlagt:

1. *Festeren bør komme i samme stilling som en kjøper*

Med dette menes at festeren bør få utvidet sin rettsstilling og sin rettighet til eiendommen, selv om personen ikke er grunneier av tomten. Grunneier har hjemmel, og med hjemmel følger alle rettigheter til en eiendom. Festeren er i flere tilfeller sett på som den svake part i et festeforhold. Generelt i forarbeidene har det vært tatt til ordet for at festeren skal få større rettigheter til festeeiendommen.

Innløsningsretten slik den er i dag gjør at fester har nærmet seg kjøpers stilling, og kan velge å innløse for å bli eier av egen tomt.

Festerne har i dag større rettigheter enn de hadde før tomtefeste ble lovregulert, og har nærmet seg kjøpers stilling.

2. Bedre vern for investeringer gjort på festetomten

Det er viktig å verne festers investeringer. Dette var allerede nevnt i de første forarbeidene til loven. Det er et faktum at oppføring av eiendom og opparbeidelse av tomt er installasjoner som vanskelig kan flyttes. Byggverk er ressurskrevende å oppføre, og er gjerne tiltenkt bruk over lengre tid. For at fester skal kunne unngå stor økonomisk risiko, og kunne utnytte eiendommens potensial, er det viktig at investeringene sikres.

Det at festerens økonomiske interesser skal ivaretas er viktig både for den enkelte fester og for tomtefesteinstitusjonen. For at en rasjonell fester skal være villig til å investere på en tomt som ikke eies må det foreligge et tilstrekkelig vern, og med en innløsningsrett vil dette vernet styrke seg ytterligere. Festeren har da mulighet til å kjøpe ut tomten som det er gjort egne investeringer på.

3. Følelsesmessig tilknytning til eiendommen

Festers følelsesmessige tilknytning til en eiendom kan være sterk. Dette er et subjektivt element, men er nok en medvirkende grunn til at tomter innløses. Det er naturlig at relasjonen fester har til eiendommen skaper en følelsesmessig tilknytning. Enten det er hytta der feriene er tilbragt, barndomshjemmet, eller huset der fester med familie har levd store deler av sitt liv. At det er følelser knyttet til eiendommer er sikkert.

Den følelsesmessige tilknytningen kan ikke måles eller konkretiseres, og er derfor vanskelig å ta hensyn til ved utformingen av lovverket.

4. Tryggheten i menneskers hverdag

Det å leve i usikkerhet er vanskelig for mennesker. Usikkerhet ved innløsning og tomtefeste er her knyttet til bosted og økonomi. Det er for fester viktig å kunne bruke festeeiendommen uten å leve i frykt for stor økning i festeavgift eller at bortfester kan kreve tomten fristilt. Loven ivaretar også investeringer og arbeidstimer som fester har lagt ned i eiendommen.

For begge parter er trygghet og gjensidig forutsigbarhet, viktig.

5. Bortfester kan ikke regne med å få tilbake disposisjonsretten til eiendommen

Bygninger er ment å brukes over lang tid, og at de ikke kan flyttes binder fester til tomten. Dette gjør at fester disponerer og bruker tomten som sin egen. Dette må ses i sammenheng med at investeringene til fester skal sikres, samtidig som tryggheten for menneskers hverdag.

For å opprettholde et rettferdig forhold mellom partene er det naturlig at tomten ikke skal kunne kreves tilbake av bortfester. Dette er et godt argument for å åpne for innløsning.

Således bør det tas til hensyn at mange grunneiere hadde som intensjon å beholde all eiendom i eget eie for fremtidige generasjoner, og derfor var bortfeste en god løsning. Situasjon i dag er at grunneieren har hjemmelen til eiendommen, mens festeren i hovedsak har de fleste rettighetene.

6. Innløsningsrett kan bidra til at omfanget av festeforhold reduseres

Festekontrakter, rettigheter i festeeiendommen og lovverket er komplekst, det er flere som har tatt til ordet for å redusere antallet festeforhold. Ved å gi fester innløsningsrett vil dette, om den er gunstig, redusere antallet festekontrakter. Innløsningsretten bidrar nok til at mange festeforhold reduseres, dette ser man på tallene i kapittel 2. Er målet er å redusere antallet festekontrakter ytterligere, bør det opprettes et forbud om å inngå nye festekontrakter.

5 Dagens regler om lovbestemt innløsning

Dette kapitlet vil ta for seg dagens rett til lovbestemt innløsning av bolig- og fritidstomt etter tomtfesteloven. Lovens vilkår og unntak vil bli gjennomgått, sammen med tilgrensende relevante bestemmelser.

Nedenfor følger et eksempel som viser gangen i en lovbestemt innløsning av festetomt. Tomten går fra å være en festet tomt til å bli en selveid tomt, fester har blitt eier:

A er fester, B er bortfester/grunneier.

A krever tomten han har festet fra B innløst. For at kravet til A skal bli innfridd må vilkårene for lovbestemt innløsning oppfylles av A.

Om A oppfyller vilkårene loven stiller, og B ikke kan gjøre noen av unntaksbestemmelsene i loven gjeldene, vil innløsning av festetomten skje.

A betaler fastsatt innløsningssum til B, og alle administrative kostnader knyttet til gjennomføringen.

Det blir opprettet et nytt bruksnummer, og tomten som A tidligere festet har etter matrikulering og tinglysning blitt en selveid tomt.

A vil etter gjennomført innløsning være eier eneste hjemmelshaver på eiendommen, og eie både tomt og hus.

5.1 Hvordan er reglene i dag - § 32

Fester lovbestemte innløsningsrett er hjemlet i tfl. § 32, første ledd:

«Festaren kan krevje å få innløyse ei festetomt til bustadhus eller fritidshus når det er gått 30 år av festetida – om ikkje kortare tid er avtalt – eller når festetida er ute. Etter at det er gått 30 år av festetida, kan festaren også krevje å få innløyse ei festetomt til bustadhus kvar gong det er gått to nye år, og ei festetomt til fritidshus kvar gong det er gått ti nye år.»⁷⁰

Loven er enkel å forstå. Den må ses i sammenheng med unntaksreglene i § 34 som vil gjennomgå i kapittel 5.2.

Paragraf 32 tolkes slik at det i hovedsak er tre vilkår som må oppfylles, hver av de vil gjennomgå i påfølgende tre delkapitler:

- 1. Det er kun festeren, eller noen i festers stilling, som har innløsningsretten og kan bruke denne.*
- 2. Det er kun bolig og fritidseiendom som kan kreves innløst.*
- 3. Festeforholdet må hatt en varighet på 30 år. Er det avtalt kortere festetid eller at festekontrakten utløper, har fester også rett til å innløse.*

1. Det er kun festeren, eller noen i festers stilling, som har innløsningsretten og kan bruke denne

I utgangspunktet er det *kun* en fester som har rett til å kreve innløsning. Fester må være rettssubjektet som har festerettighetene på det aktuelle tidspunktet, når innløsning blir krevd. For å ha rett til innløsning, må fester ha oppfylt alle plikter i festeforholdet ovenfor bortfester. Fester kan eksempelvis ikke være skyldig festeavgift til bortfester. Ubetalt festeavgift hjemler utleggsforretning jfr. tfl. § 14. Det er festeren selv som må kreve innløsning jfr. tfl. § 36.

⁷⁰ Tomtefesteloven § 32

I enkelte tilfeller åpner loven for at andre enn fester kan innløse en festetomt, og derfor anses det som hensiktsmessig å kaste lys over reglene for hvem som kan innløse. Det vesentlige skillet for når andre enn fester kan innløse tomten er enten ved livstidsfeste eller død, i slike tilfeller kommer arvinger i festeres stilling.

Innløsningsretten etter tfl. § 32 gjelder for både fysiske og juridiske personer som fester tomt til bolig- eller fritidsformål. Det er ikke noe krav til at fester må bebo eller bruke tomten selv. Bygg på tomten som leies ut er ikke til hinder for å kunne kreve innløsning, og det er heller ikke størrelsen på byggene. Det kan like gjerne være en privat fester av en firemannsbolig, eller ett sameie som fester tomt til en boligblokk. Festeavtaler som er inngått personlig og spesifikt for en enkelt fester, og som løper til denne personen avgår med døden, kalles livstidsfeste. Livstidsfeste inngår i reglene om innløsning etter tfl. § 32. I tillegg til festerens innløsningsrett gir § 32 andre ledd følgende personer innløsningsrett ved festerens død:

- «a) festarens ektemake*
- b) livsarving til festaren*
- c) fosterbarn som står i same stilling som livsarving,*
- d) nokon som dei siste to åra har høyrte til same husstand som festaren»⁷¹*

Det kreves ikke vesentlig tilknytning til eiendommen fra festerens arvinger.⁷² Dersom det er flere arvinger som ønsker å gjøre innløsningsretten gjeldene og innløse tomten, avgjøres dette etter arverettslige lover og prinsipper. Kravet om innløsning fra arvinger og lignende må fremsettes innen ett år fra festerens død jfr §36. Det vises til kapittel 8 om videre regler for gjennomføring.

2. Det er kun bolig og fritidseiendom som kan kreves innløst

Vilkåret dreier seg om formålet til tomten. Det er kun festetomter til bolig- og fritidseiendom som kan innløses.

⁷¹ Tomtefesteloven § 32

⁷² Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) s. 67

Det er formålet som her er avgjørende. I de fleste tilfeller er det klart. For utdypelse av formål vises det til sonderingen i kapittel 2.1.1.⁷³

I de tilfeller der bruken av bygningene på tomten har blitt endret, og kan være i strid med det opprinnelige formålet, må den konkret vurderes ut ifra reelle hensyn. Det er stiftelsesgrunnlaget som er avgjørende for om formålet er oppfylt.⁷⁴ Dersom tomten nyttes, og har blitt nyttet til kombinert formål, eksempelvis bolig og næring, så er det hovedbruken som er avgjørende sammen med hva tomten var ment å brukes til ved inngåelsen av festeavtalen.

For andre formål enn bolig og fritid er det ikke lovfestet rett til innløsning. Innløsning kan være hjemlet i festeavtalen og må komme tydelig frem av festekontrakten. Det skal ikke være noen tvil om at innløsning kan gjøres gjeldene etter festeavtalen.

3. Festeforholdet må hatt en varighet på 30 år. Er det avtalt kortere festetid eller festekontrakten utløper så har fester også rett til å innløse

En festetomt kan som hovedregel ikke innløses før det er gått 30 år fra da festeforholdet begynte. Tidskravet på 30 år gjelder både bolig- og fritidseiendom, men bestemmelsen er noe nyansert. Fester av boligeiendom har rett til innløsning hvert andre år etter at festeavtalen har vart i 30 år. For fritidseiendom er retten til innløsning begrenset til hvert tiende år etter at tidskravet er oppfylt.

I de tilfeller det er avtalt kortere festetid enn 30 år, eller ved utløp av festeavtalen, foreligger det også rett til innløsning, jfr. tlf. § 32.

For å undersøke om kravet til varighet er oppfylt, må festeforholdets etablering fastsettes. Vanligvis er dette datert på avtalen, men stiftelsestidspunktet er ikke avgjørende. Festeforholdet regnes som påbegynt da tomten ble stilt til festerens disposisjon.⁷⁵ I de tilfeller der det har gått flere år fra festeavtalen ble inngått til

⁷³ I Rt. 2013 s. 504 var det festet bort en tomt til boligblokkbebyggelse i 1961. Festeren drev utleie av boligene, og dette ble av Høyesterett betegnet som næringsvirksomhet.

⁷⁴ Ot.prp.nr.28 (1995-1996) s. 15

⁷⁵ Falkanger, lovkommentar, note 66

festeren tiltrådte tomten og begynte å betale festeavgift, kan dette tale for en senere start på det faktiske festeforholdet.

Ved mangel på dokumentasjon må partene enes om hva som er nærliggende å anta basert på fakta man har, og fastsette en dato.

Kravet om innløsning må fremsettes skriftlig og senest ett år før innløsningstidspunktet.

For å tydeliggjøre 30-årsregelen om festetid følger her et eksempel på boligtomt:

Om fester tiltrådte tomten i 1. april 1998 og har betalt festeavgift siden tiltredelse, kan fester kreve tomten innløst 1. april 2028.

For å få innløst tomten til 1 april 2028 må fester innen 1. april 2027 skriftlig fremsette krav for at tomten skal kunne innløses.

Om fester ikke velger å benytte innløsningsretten etter 30 år eller overholder fristen, så kan fester på nytt sette frem krav om innløsning innen 1. april 2029 for å få den innløst til 1. april 2030, og videre slik hvert andre år.

Selv om festekontrakten har byttet fester i løpet av festetiden, gjerne flere ganger, så er dette uten betydning for om tidskravet er oppfylt. Kravet er at vilkåret for festelengde må være oppfylt. Det er heller ikke av betydning om grunneiendommen skifter eier i festetiden.

Selv om vilkårene oppfylles slik at innløsningsretten foreligger etter tfl. § 32, er det flere unntak som kan gjøres gjeldene i § 34.

Unntakene for rett til lovbestemt innløsning vil omtales i etterfølgende kapittel.

5.2 Unntak fra retten til lovbestemt innløsning - § 34

Unntakene fra når retten til innløsning ikke kan gjøres gjeldene er hjemlet i tomtefesteloven § 34. Unntakene i § 34 kan deles i tre grupper:

1. *Innløsning i strid med bortfesterens rettsgrunnlag*
2. *Festetomt med beliggenhet i en bygdeallmenning, statsallmenning, eller på Finnmarkseiendommen.*
3. *Tomt festet til fritidsformål fra landbrukseiendom* ⁷⁶

Unntakene gjelder kun i de tilfeller der innløsningsrett for festeren er hjemlet i tfl. § 32. I de tilfeller der det er avtalt innløsning gjelder ikke unntakene. Hvert av unntakene vil bli omtalt spesifikt med hva som ligger bak og i hvilke situasjoner de gjør seg gjeldene.

5.2.1 Innløsning i strid med bortfesterens rettsgrunnlag

Rettsgrunnlaget til bortfester er avgjørende for om innløsning kan gjennomføres. At grunneieren har avledet festeretten til fester er åpenbart. Dog kan bortfester også avlede andre rettigheter ved avtale, enten som pant, servitutter, forkjøpsrett eller lignende knyttet til festegrunnen.

- Ingen kan overdra større rettigheter enn en selv har.

Slik lyder et velkjent prinsipp i norsk rett. Dette prinsippet gjør seg også gjeldene i forbindelse med innløsning. Festeren kan ikke innløse en større rett enn den bortfester har. ⁷⁷ Dersom bortfester har gitt tredjeperson rettigheter til festegrunnen må innløsning i noen tilfeller vike, dette på grunn av bortfesteres manglende rettigheter. Prinsippet kommer til uttrykk i tfl. § 34, første ledd:

⁷⁶ Falkanger & Falkanger (2013) s. 248

⁷⁷ Ot.prp.nr.2(1974-1975) s. 72

«Retten til innløsning gjeld berre så langt denne kan sameinast med bortfestarens rettsgrunnlag etter lov eller avtale. Ein tredjeperson med rett til bortfestareigedomen kan ikkje setje seg i mot at tomta seinare vert innløyst, dersom han eller ho må reknast å ha gjeve samtykke til bortfestinga utan atterhald mot innløsning.»⁷⁸

Her fremgår det at innløsning kun kan gjennomføres dersom det er i tråd med bortfesterens rettsgrunnlag etter lov eller avtale. Bestemmelsen er kun aktuell i de tilfeller det er avledet rettigheter som har prioritet foran festeretten. For å avgjøre dette må et annet grunnleggende prinsipp i norsk rett følges; - *best i tid, best i rett*. Panterett eller servitutt som er tinglyst før festeavtalen er inngått, har eksempelvis prioritet jfr. tinglysingsloven.⁷⁹ Heftelsene må respekteres av festeren.⁸⁰

Eksempel: Grunneier A har inngått en låneavtale med pantehaver B, som tinglyser en panterett i eiendommen til A. Panteretten tinglyses. Senere fester A bort en del av eiendommen til C. Festeavtalen tinglyses. Etter 30 år krever C innløsning, men ettersom panteretten har prioritet foran festeavtalen så vil panteretten, om pantehaver ikke vil vike, kunne hindre innløsning.

Der festeavtalen var inngått og tinglyst før det ble etablert en servitutt, panterett eller annen type heftelse på i festegrunnen, er det ikke av betydning for fester. Festeren kan fritt innløse dersom festeforholdet allerede var etablert og kjent for rettighetshaveren da tredjepartens rettigheter ble utledet.⁸¹

Pant er vanligvis ikke et hinder for innløsning. Pantehaver kan frafalle panterett for festetomten.

⁷⁸ Tomtefesteloven § 34

⁷⁹ Lov av 07.06.1935 nr. 2

⁸⁰ Falkanger & Falkanger (2013) s. 248

⁸¹ Falkanger & Falkanger (2013) s. 248

5.2.2 Unntak for Innløsning av festetomter i allmenning og Finnmarkseiendommen

Tomter i bygdeallmenninger, statsallmenninger og i Finnmarkseiendommen kan nektes innløst jfr. tfl. § 34:

”Ved krav om innløsning av ei festetomt til bustadhus eller fritidshus som høyrer til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden tilby festaren lenging på same vilkår som før etter § 33. Det same gjeld ved krav om innløsning av ei festetomt til fritidshus som høyrer til ein statsallmenning eller til Finnmarkseiendommens grunn i Finnmark.”

⁸²

Bygdeallmenninger er ukjent for mange, og trenger derfor en nærmere definisjon. I *Lov om bygdeallmenninger av 1992, § 1-1* defineres bygdeallmenning som:

*«...en allmenning hvor eiendomsretten tilligger minst halvparten av de jordbrukseieendommer som fra gammel tid har bruksrett i allmenningen»*⁸³

Det er viktig å presisere at en allmenning er et realsameie. Bygdeallmenning er gjerne et større område, ofte beliggende på fjellet, som i mange tilfeller driftes som et eget foretak.

Unntaket mot innløsning i bygdeallmenninger gjelder både tomter til bolig og fritid. Bakgrunnen for dette unntaket er at det er mot sin hensikt å dele opp areal til egne selveide enheter innad i bygdeallmenningene.⁸⁴ I tillegg så er det pekt på at festeinntektene er viktig for god drift av allmenningen, som bygdas befolkning vil nyte godt av.

I § 34 annet ledd er det lagt opp til at bortfester har et valg, enten velge å la fester innløse, eller så kan bortfester nekte innløsning mot å forlenge festeavtalen på like vilkår. Forlengelse vil vi komme kort tilbake til i kapittel 5.3. Dersom festeavtalen er tidsubestemt, altså evigvarende, gir ikke tilbud om forlengelse noen mening.⁸⁵

⁸² Tomtefesteloven § 34

⁸³ Bygdeallmenningsloven § 1-1

⁸⁴ Innst. O. nr. 105 (2003-2004)

⁸⁵ Falkanger & Falkanger (2013) s. 249

Bygdeallmenningen kan da nekte innløsning og fortsette «gammel» evigvarende avtale.

For festetomter til fritidsbolig som ligger i Statsallmenninger eller på grunn tilhørende Finnmarkseiendommen ble unntaket i tfl. § 34, andre ledd gjeninnført ved lov 30. juni 2006 nr. 52. Tidligere kunne tomter til både bolig og fritidstomter i statsallmenninger innløses, men i 2004 ble denne retten fjernet, før den igjen ble gjeninnført for boligtomter.

Dagens praksis for innløsning i Statsallmenninger og på Finnmarkseiendommen, er at fritidsboliger nektes innløst etter § 34 andre ledd. Boligtomter kan også nektes innløst, mens både Finnmarkseiendommen og i Statsallmenninger er praksis at tomtene innløses.

5.2.3 Landbruksunntaket

For innløsning av tomt til fritidsbolig som er tilknyttet landbrukseiendom, er det unntak fra hovedregelen om rett til innløsning i tfl. § 34, tredje ledd:

«Kongen kan fastsetje i forskrift at det same som i andre leddet skal gjelde så lenge tomt festa bort til fritidshus høyrer til ein landbrukseigedom og inntekta frå festearealet som høyrer til bruket, tilseier at innløysing ikkje finn stad»⁸⁶

Det er viktig å presisere at dette kun gjelder hyttetomter. Bakgrunnen for unntaket i loven er å verne om landbrukets interesser. I dette ligger distriktspolitikk og ønsket om å bevare norsk landbruk. Landbruksunntaket er utformet for å sikre, samt opprettholde, årlige festeinntekter og trygge fremtidig drift av gården.

Festeinntektene kan gi en god årlig inntekt som danner et visst næringsgrunnlag for landbrukseiendom.⁸⁷ Landbruksunntaket har også til hensikt å sikre fremtidens landbruksgenerasjoner.

Landbruksunntaket er regulert i *Forskrift 8. juni 2001 nr. 570, § 4* og krever hovedsakelig fire vilkår oppfylt:⁸⁸

⁸⁶ Tomtefesteloven § 34

⁸⁷ Innst.O.nr.74 (2005-2006) pkt. 5.2

⁸⁸ Forskrift om tomtefeste m.m. § 4

1. Landbrukseiendommens totale areal må være minimum 100 daa inkludert arealer til festetomter, eller minimum 20 daa dyrket mark.
2. De årlige inntektene til landbrukseiendommen på innløsningstiden fra festetomter som hører under driftsenheten, må minimum utgjøre 15 000 kroner i 2006. Summen oppjusteres årlig etter konsumprisindeksen(KPI) fra Statistisk sentralbyrå (SSB) frem til innløsningstidspunktet.
3. Bortfester på landbrukseiendommen må kunne dokumentere at de samlede inntektene fra festetomter utgjør 5 % eller mer av det gjennomsnittlige driftsresultatet på gården. Inntekter fra innleid jord inngår ikke i beregningsgrunnlaget.
4. Landbrukseiendommen må være i drift. Om arealene er leid bort, eller landbrukseiendommen er nedlagt, må det være påregnelig at drifta vil gjenopptas innen fem år for at dette vilkåret skal kunne oppfylles.

Landsbruksunntaket kan prøves ved hver periode jfr. § 32, andre ledd. Det vil si at fester ved neste lovlige innløsning, henholdsvis to eller ti år, igjen kan kreve innløsning for å se om bortfester fortsatt oppfyller vilkårene for landsbruksunntaket.

Forskriftene er omfattende for å gjelde et enkelt unntak i loven, men hensynet er at landbruksdrifta skal være reell for at det skal være grunnlag for å nekte innløsning. Blir landsbruksunntaket gjort gjeldene slik at festeren ikke får innløst må bortfester tilby forlenging etter § 33.

5.3 Forlengelsesretten - § 33

Oppgaven er valgt å avgrenses mot festers forlengelsesrett hjemlet i tomtefesteloven § 33 og endringsforslaget til ny lov fra mars 2015. Forlengelsesretten må allikevel nevnes kort da man ikke kommer utenom når man tar for seg innløsningsretten. Festers rett til forlengelse var viktig for å verne fester interesser. Fester hadde oppført hus på tomten og ved utløp av avtalen så var det behov for forutsigbarhet.

Festers forlengelsesrett er hjemlet i tfl. § 33 og gir i fester som et alternativ til innløsning adgang til å kreve festeavtalen forlenget på like vilkår. Også i de tilfeller der bortfester gjør unntaksreglene gjeldene etter § 34 skal bortfester tilby forlenging. Forlenging etter § 33 vil si at festeavtalen og bestemmelsene i den skal fortsette som før. Grunneier kan ikke fastsette en høyere festeavgift eller endre vilkårene for oppregulering utover det som er fastsatt i loven.

Den 23. mars i 2015 offentliggjorde regjeringen et nytt endringsforslag til tomtefesteloven. Det vil bli lovendringer i § 33, endringsforslaget innebærer også endringer i §§ 10, 15, 34, 36, 37 og 42. Oppgaven går ikke inn på de enkelte paragrafer i endringsforslaget.⁸⁹

Grunnen til lovendringsforslaget er Lindheimdommen som ble anket helt til Menneskerettsdomstolen i Strasbourg.⁹⁰ Dom falt 12. juni 2012 og Norge ble pålagt å endre deler av tomtefesteloven fordi festers adgang til å kreve forlengelses på like vilkår var i strid med EMK første protokoll art. 1.

Endringsforslaget ikke er vedtatt ved levering av denne oppgaven. Det ble i 2014 vedtatt en midlertidig lov som gjelder frem til 1. juli 2015.

⁸⁹ Prop. 73 L (2014-2015)

⁹⁰ Rt. 2007 s. 1306 (Lindheim)

6 Hvordan skal innløsningssummen fastsettes

Når vilkårene for innløsning er oppfylt, er det klart for å fastsette innløsningssummen. Det er § 37 som tar for seg reglene om hvordan innløsningssummen skal fastsettes. I utgangspunktet er fastsettelsen enkel, men i praksis er det en annen virkelighet. Loven opererer med to alternativer:

- **25 ganger oppregulert festeavgift**
Dette er hovedregelen for innløsning. Benyttes for festeavtaler som er tidsubegrenset og i de tilfeller bortfester ikke krever 40 % av tomteverdien.
- **40 % av tomteverdien**
For festeavtalene der det er avtalt en tidsbegrensning, kan bortfester kreve 40 % av markedsverdien. Dette er metoden som er vanskelig, og som innebærer verdsetting.

Markedsverdien for eiendom er vanskelig å fastsette, og i tillegg legger tomtefesteloven § 37 opp til spesielle prinsipper en festetomt skal verdsettes etter. Kapitlet skal ta for seg hvert av alternativene, og forklare utfordringene de byr på. Spesielt vil det rettes fokus mot verdsetting av festetomter og uheldige virkninger.

6.1 Innløsningssummen etter hovedregelen

På bakgrunn av Ot. Prp. Nr. 41 i 2004 ble lovregelen om multiplisert festeavgift vedtatt. Bakgrunnen for lovregelen var at de tidligere reglene knyttet til innløsningssum var komplekse og svært skjønnsbaserte. Det ble antatt at de gamle reglene førte til et unødvendig høyt antall tvister. Departementet ville ha et enklere system for fastsettelse av innløsningssum. Det ble i 2004 også foreslått et minstebeløp for innløsning på kroner 50 000, men dette ble ikke innført i loven.⁹¹

I *Lov om endring i tomtefestelova, av 19. juni 2009 nr. 76* ble multiplikator-regelen endret. Den ble nedjustert fra 30, til 25 ganger årlig festeavgift. Endringen ble gjort på bakgrunn av uttalelser Høyesterett gjorde i plenumsdom Rt. 2007 s. 1308, Sørheimdommen. Sørheimdommen er videre omtalt i kapittel 7.4.1.

Hovedregelen i tfl. § 37, første ledd lyder som følger:

*"Ved innløsning av tomt som er festa bort til bustadhus eller fritidshus, skal innløysingssummen vere 25 gonger årleg festeavgift etter regulering på innløysingstida, om ikkje ein mindre innløysingssum er avtalt"*⁹²

Regelen gjelder bare tomt festet bort til bolig og fritidshus, og er enkel i bruk. Man multipliserer festeavgiften med 25. Fastsettelsen av festeavgiften som skal benyttes som beregningsgrunnlag kan oppreguleres til og med innløsningstidspunktet. Det er bestemmelsene i tfl. § 15 som regulerer adgangen til å oppjustere festeavgiften, dette i samsvar med Norsk konsumprisindeks (KPI) utarbeidet av Statistisk sentralbyrå (SSB). Tfl. § 15, femte ledd har en bestemmelse om at avgiftsregulering kan skje vært tiende år, men ved innløsning er det ifølge forarbeidene unntak for denne regelen.⁹³ Dette medfører at den årlige festeavgiften kan oppreguleres frem til det året innløsning faktisk skjer.

⁹¹ Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) s. 59

⁹² Tomtefesteloven § 37

⁹³ Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) s. 69

Nedenfor følger et eksempel på hva som menes med *oppregulert* festeavgift:

Om årlig festeavgift er oppregulert til 5000 kroner i tråd med avtale eller lov i 2010, så kan i utgangspunktet ikke neste regulering skje før i 2020 jfr. tfl. § 15. Om tomten skal innløses i 2017 er det allikevel anledning til å oppregulere avgiften i tråd med KPI fra 2010 frem til 2017, som i dette eksempelet er innløsningstidspunktet.

Bortfester vil i de fleste tilfeller ønske å oppregulere, da dette er av betydning for innløsningssummen. Det er viktig å presisere at oppregulering ikke må skje.

For å vise hvordan innløsning skjer etter hovedregelen fortsetter eksempelet:

La oss fortsette med at innløsningsåret er 2017 og at ferdig oppregulert festeavgift i 2017 er fastsatt til kroner 6000
Da blir regnestykket som følger: $6000 \times 25 = 150\ 000$
I dette eksempelet vil da innløsningssummen bli kroner 150 000

Oppgaven avgrenses mot å ta for seg reglene om oppregulering av festeavgift, da dette ikke relevant for innløsningsreglene. Det må allikevel nevnes at tfl. § 15 andre ledd nr. 2 slår fast at bortfester kan kreve annen oppregulering av festeavgiften der dette er fastsatt og kommer tydelig frem i festeavtalen. Med annen regulering menes her eksempelvis regulering i tråd med tomteverdien, eller annen indeks. Bestemmelsen forutsetter at avtalen må være inngått etter 26. mai 1983. For avtaler som er inngått før 26. mai 1983, setter loven et øvre tak for oppregulering på kr 9000 per dekar. Beløpet kan oppreguleres ved hvert årsskifte etter den 1. januar 2001 etter konsumprisindeksen til SSB.⁹⁴

Fastsettelse av innløsningssummen ved bruk av multiplikatorregelen i tfl. § 37 første ledd er enkel og kan ikke misforstås. Det at regelen er generell, og ikke tar høyde for ulike tomter og verdien til de er mest omstridt. Det er i de tilfeller der innløsningssummen blir oppfattet som urettferdig den kan skapetvister mellom fester og bortfester.

⁹⁴ Tomtefesteloven § 15

6.2 40 prosentregelen - Innløsningsvilkår ved tidsbegrenset avtale

Ved svært gamle festekontrakter er festeavgiften satt så lavt at en innløsningssum etter 25-gangeregelen ville gitt en urimelig lav innløsnings-sum, selv om festeavgiften hadde blitt oppjustert til dagens nivå. Et *valg* mellom de to innløsningsreglene vil være mulig for festeavtaler inngått etter § 7, andre ledd: ⁹⁵

*"For festeavtaler inngått etter 1975, men før lova her tek til å gjelde, er festetida 80 år, dersom det ikkje er avtalt lengre tid eller feste utan tidsavgrensing, eller avtalt at festet fell bort ved innløysing eller oppseiing frå festaren."*⁹⁶

Som det fremgår av § 37 i tomtefesteloven, kan innløsningssummen beregnes ut ifra 40 % av tomteverdien, forutsatt at annen avtale om innløsningssum ikke er gjort. I de tilfeller der festeavtalen er tidsbestemt kommer tfl. § 37 andre og tredje ledd til virking:

*"Om ikkje anna er avtalt, kan bortfestaren likevel krevje at innløysingssummen for andre tomter enn dei som er festa bort på uavgrensa tid utan oppseiingsrett for bortfestaren, skal vere 40 prosent av tomteverdet på innløysingstida med frådrag for verdauke som festaren har tilført tomta med eigne tiltak eller tilskott til tiltak som er gjort av andre. Tomteverdet må ikkje setjast høgare enn det tomta kan seljast for om det berre er tillate å setje opp det eller dei husa som er på tomta."*⁹⁷

Regelen gjelder da kun for tidsbegrensede festeavtaler. Det skal fremgå av festeavtalen om den er tidsbegrenset eller tidsubegrenset. Tomtefesteloven § 33 har i utgangspunktet gjort alle festeavtaler tidsubegrenset, dog gjelder ikke dette ved benyttelse av tfl. § 37 andre og tredje ledd. Det antas derfor at innløsning etter 40 prosentregelen kun vil bli aktuelt i de tilfeller der 40 % av tomteverdien vil være

⁹⁵ Falkanger & Falkanger (2013) s. 284

⁹⁶ Tomtefesteloven § 7

⁹⁷ Tomtefesteloven § 37

høyere enn 25 ganger oppregulert festeavgift. Dette er da gjerne mest aktuelt for tomter i mer urbane strøk, og for tilfeller med eldre festekontrakter som overnevnt.⁹⁸

Problemstillinger knyttet til beregning, verdsetting og fastsetting har vært oppe til avgjørelse i Høyesterett flere ganger.⁹⁹ Høyesterett kom i 2007 med en plenumsdom som omhandler fastsettelse av prisen for innløsning av en festetomt; Rt. 2007 s. 1308, videre omtalt som Sørheimdommen.¹⁰⁰ Sørheimdommen fastslår at det er kun bortfester som kan kreve at 40 prosentregelen skal benyttes ved beregning av tomteverdien, etter krav om innløsning fra fester.

Før 2007 kunne både fester og bortfester kreve å benytte 40 prosentregelen.

Om 40 prosentregelen benyttes skal det gjøres fratrukk på tomteverdien for verdiøkning som festeren har tilført tomten jfr. tfl. § 37.

Her er et eksempel som tydeliggjør hvordan regelen fungerer:

Tomteverdien for en festetomt er fastsatt til kr 800 000

Opparbeidelse og investering knyttet til tomten som ble gjort av fester ved bygging av huset utgjør kr 200 000.

Innløsningssummen er da 40 % av kroner 600 000, som er kroner 240 000.

Innløsningssummen vil for en tomt med en tomteverdi på kroner 800 000 da bli kroner 240 000.

Grunnen til at det kan kreves fratrukk for de arbeider som tidligere er bekostet, er at fester ikke skal betale dobbelt, eller måtte betale for egen arbeidsinnsats. Hvilke tiltak fester har gjort for å øke verdien på tomten er i hvert enkelt tilfelle en vurderingssak, og tiltakene kan være mange. I hovedtrekk kan infrastrukturtiltak som vei, vann og kloakk nevnes. Fysisk opparbeidelse av tomten som rydding og endret arrondering, er også tiltak fester kan kreve fratrukk for. Dersom det er bortfester som har bekostet dette skal det ikke gjøres fratrukk, og tomten må verdsettes som en *byggekklar* tomt.¹⁰¹

⁹⁸ Falkanger & Falkanger (2013) s. 285

⁹⁹ Rt. 2007 s. 1308, avsnitt 18

¹⁰⁰ Rt. 2007 s. 1308

¹⁰¹ Falkanger & Falkanger (2013) s. 284

Det er ikke beskrevet i forarbeidene hvordan eventuelle innfestingsbeløp og andre økonomiske forhold skal behandles, men det er nærliggende å anta at slike innbetalinger skal kunne oppreguleres til dagens kroneverdi, og trekkes fra.

Det er kun tomteverdien som skal legges til grunn. Altså tomten uten hus, og med fratrek for de inngrep fester har gjort på tomten. Dette gjør verdsetting av tomteverdien omfattende.

Tomteverdien skal fastsettes etter det prinsipp at det kun er mulig å oppføre huset eller bygningene som allerede står på tomten ved innløsningstidspunktet. Da også ut i fra hva som er formålsbestemt i festeavtalen. Dette betyr at selv om det kun står en liten enebolig på en sentral stor tomt, så kan ikke denne verdsettes som noe annet enn en tomt til en liten enebolig. At tomten er egnet til eksempelvis blokkbebyggelse eller fradeling til flere tomter skal ikke medregnes i verdsettingen.

Regelen fører til at innløsningssummen for verdifulle tomter kan bli svært lav. Det at fester kan kjøpe ut tomten rimelig for så å videreselge hele tomten til et en eiendomsutvikler er uheldig. Fester kan også ved kjøpt av en stor festetomt parsellere denne og selge ut tomter. Fester frigjør i disse tilfellene en stor gevinst til seg selv, som bortfester ikke har adgang til å realisere. Dette er problematisk og det forventes at det vil bli rettspraksis på området.

7 Verdsetting - Fastsettelse av «tomteverdet» ved innløsning

Dette kapittel tar for seg verdsettingsteori for eiendom, med vekt på verdsetting av festetomter. Verdsetting er spesielt relevant i forbindelse med innløsning fordi bortfester etter tfl. § 37 andre punktum kan kreve 40 % av «tomteverdet»¹⁰².

Begrepet «tomteverdet» er tomteverdien, som tidligere beskrevet i kapittel 6.3. Spørsmålet i dette kapitlet er hva tomteverdien vil være for en tomt som ikke er omsettbart. Det viser seg å være utfordrende å fastsette verdien på noe som i utgangspunktet ikke kan selges for seg.

Det finnes ingen fullgod metode for verdsetting av festetomter. Rettspraksis på området er motstridene, flere saker har avansert til Høyesterett. Dette underbygger utfordringene og kompleksiteten for verdsetting av festetomter. I kapittel 7.4 vil Sørheimdommen presenteres, en avgjørende dom for fastsettelse av innløsningssum.

Det nye lovverket tar i langt større grad for seg markedsverdien enn i tidligere, slik at verdsetting av festetomter vil i tiden fremover bli mer aktuelt. De stadig økende eiendomsprisene fører til at det ofte er tvister tilknyttet betydelige verdier.

Målet vil her være å komme frem til en god verdsettingsmetode som kan benyttes for festetomter.

¹⁰² Tomtefesteloven § 37 andre punktum

7.1 Verdsettingsmetoder

For verdsetting av fast eiendom det flere verdsettingsmetoder som kan benyttes for å komme frem til tilnærmet riktig verdi:

- Avkastningsverdi
- Markedsverdi
- Kostnadsverdi

Metodene benyttes ved verdsetting av bygninger og tomt samlet. Det er ingen av metodene som kan benyttes direkte på festetomter. Dette kan begrunnes med at bygningene og tomten er verdt mer samlet, enn hver for seg. De ulike metodene vil beskrives, og bruken av de skal vurderes med det mål å dra paralleller over til fastsettelse av festetomtens verdi.

7.1.1 Avkastningsverdimetoden –Kapitalisering av fremtidige inntekter

Å tilnærme seg en eiendomsverdi på bakgrunn av avkastningen eiendommen gir er en metode som flittig brukes av økonomisk de orienterte. Metoden er svært vanlig for å verdsette blant annet næringseiendom. Således tar den kun for seg det økonomiske aspektet ved en eiendom.¹⁰³ Metoden går ut på å beregne nåverdien¹⁰⁴ av fremtidige inntekter. Alle årlige inntekter og kostnader danner over tid det som betegnes som en kontantstrøm. Avkastningsverdimetoden verdsetter denne kontantstrømmen.

Metoden er matematisk og kan gjøres på ulike måter. Beregningene kan være meget komplekse, eller gjøres enkle som ved bruk av en formel som blir vist nedenfor. Uavhengig av beregningsmetode er prinsippet å beregne verdien som ligger i fremtidige inntekter.¹⁰⁵

¹⁰³ Bærug (2012) s. 25-27

¹⁰⁴ Nåverdien vil si verdien i dag

¹⁰⁵ Bærug (2012) s. 34

For å kunne benytte seg av avkastningsverdimetoden må de årlige inntektene, og den fastsatte kapitaliseringsrenten foreligge. Formelen vist nedenfor er en enkel beregningsmetode for å komme frem til avkastningsverdien.¹⁰⁶

Formelen med parameterne forklares i det etterfølgende:

$$\frac{\text{Årlige inntekter fratrukket årlige kostnader}}{\text{Kapitaliseringsrenten}} = \text{Avkastningsverdi}$$

Årlige inntekter fratrukket årlige kostnader er typisk leieinntekter, primært sikre. Antatte inntekter benyttes også i tilfeller der det potensielt er mulighet for årlige inntekter. Ved bruk av denne formelen er det normalt å operere med årlige nettoinntekter, altså årlige inntekter fratrukket årlige kostnader ved å eie eiendommen. For festeavtaler er de årlige inntektene avtalefestet og kan betegnes som meget sikre.

Kapitaliseringsrenten kan forklares med bakgrunn i økonomisk teori; *penger i dag er mer verdt enn penger i fremtiden*. Derfor må de fremtidige beløpene diskonteres slik at de kan få en verdi i dag.

«Kapitaliseringsrenten er et uttrykk for prisen på kapital, men kan også oppfattes som avkastningen kapitalen forventes å gi.»¹⁰⁷

I formelen over benyttes kapitaliseringsrenten som en prosentfaktor, om den er 8 % så vil dette bli en faktor på 0,08. Et annet ord for kapitaliseringsrente, som brukes på sammen måte for å komme frem til avkastningsverdien, er avkastningskrav. Diskonteringsrente blir også benyttet.

En høy kapitaliseringsrente fører til lav verdi og motsatt, en lav kapitaliseringsrente fører til høy verdi.

¹⁰⁶ Bærug (2012) s. 30

¹⁰⁷ Moen (2012) s. 29

Dette er ikke alltid like enkelt å forstå, men nedenfor følger et eksempel på hvilken verdi en festeavgift gir ved henholdsvis 8 og 5 prosent kapitaliseringsrente:

<i>Festeavgift</i>	<i>Kapitaliseringsrente</i>		<i>Verdi</i>
10 000 kr/	0,05 (5 %)	=	200 000 kr
10 000 kr/	0,08 (8 %)	=	125 000 kr

Å fastsette kapitaliseringsrenten er det vanskeligste med avkastningsverdimetoden. Prisen på kapital, eksempelvis renten som betales ved banklån, varierer, noe som gjør at avkastningskravet (*kapitaliseringsrenten*) også vil variere. Andre faktorer som påvirker kapitaliseringsrenten er eiendommens potensial, makrobildet, alternativ avkastning på andre investeringer og flere typer risiko. For næringseiendom kan en indikasjon av markedets avkastningskrav skaffes i markedsrapporter utarbeidet av næringsmegler-firmaer og lignende.

Avkastningskravet til ulike aktører i et eiendomsmarked er ofte forskjellig. For ytterligere fordykning i emnet om avkastningsverdimetoden, og for å klarlegge prinsipper, begreper og eksempler henvises det til Sølve Bærug sitt arbeid som er samlet i kompendiet: *Verdsetting av næringseiendom fra 2012*.

7.1.2 Verdsetting etter avkastningsverdi sett opp mot festetomter

En festetomt gir grunneieren fastsatte årlige innbetalinger, og eierkostnaden er minimal. Det er nær sagt ingen risiko for bortfester forbundet med å eie en festetomt. Festeavgiften kan enkelt regnes om nåverdi ved bruk av avkastningsverdimetoden, forutsatt at en kapitaliseringsrente kan fastsettes.

En sammenheng som tilsynelatende ikke er kjent for alle, er at avkastningsverdimetoden til en viss grad kommer til syne i hovedregelen i tfl. § 37 om fastsettelse av innløsningssummen. Regelen slår fast at innløsningssummen fastsettes av oppregulert festeavgift multiplisert med 25¹⁰⁸. Et festebeløp multiplisert med 25 gir det samme resultat som en kapitaliseringsrente på 4 %. Det kan dermed slås fast at hovedregelen i § 37 første ledd tar utgangspunktet i en kapitaliseringsrente på 4 %.

¹⁰⁸ Det vises her til tidligere eksempel i kap. 6.3

Rettsinstansene har operert med en kapitaliseringsrente på 5 % for personskade, ekspropriasjon og lignende siden Rt. 1993 s. 1524, Ølberg-dommen. I Ølberg-dommen ble kapitaliseringsrenten konkret fastsatt. Den har siden 1993 vært retningsgivende for at kapitaliseringsrenten skal settes til 5 %. For fastsettelse av innløsningssummen har kapitaliseringsrenten på 5 % også vært normen

Det er siden 1993 flere som har kritisert rettspraksis og Høyesteretts forståelse av kapitaliseringsrenten.¹⁰⁹ Kritikken går i hovedsak på at kapitaliseringsrenten er for høy, slik at erstatningsutmålingene blir for lave, men kritikken går også på at det ikke tas hensyn til risiko knyttet til de fremtidige inntektene. Dette bør det tas hensyn for i kapitaliseringsrenten.

Fastsettelsen av kapitaliseringsrenten ble på nytt spørsmål for Høyesterett i storkammer, 2014. Det ble enstemmig avsagt en dom som reduserte kapitaliseringsrenten til 4 %.¹¹⁰

Selv om det var en erstatningssak for personskade, vil dommen kunne antas å danne prejudikat for andre rettsinstanser i saker der kapitaliseringsrenten er avgjørende og må fastsettes. Metoden er god for å verdsette det økonomiske aspektet, såfremt det riktige avkastningskravet kan fastsettes. Fastsetting kan gjøres ved å ta utgangspunkt i kapitalens forventede langsiktige avkastning.

Inntektene fra festetomter kan klassifiseres som svært sikre og, bør kunne sammenlignes med en særdeles sikker investering. Norske statsobligasjoner er betegnet som en meget sikker investering, der sannsynligheten for mislighold er ikke-eksisterende. Renten på obligasjonene har sakte men sikker gått nedover, i mars 2015 ligger månedsgjennomsnittet på 1,54 %.¹¹¹ Til sammenligning var den forventede avkastningen til Statens Pensjonsfond Utlands statsobligasjoner på svært lang sikt 2,5 %, for eiendom var den 3,5 %.¹¹² Risikoen for mislighold av festeavgiften antas å være større enn for statsobligasjoner, men at kapitaliseringsrenten bør ligge lavere enn 4 % blir begrunnet i argumentene nevnt ovenfor.

¹⁰⁹ Eide (2011) s. 127

¹¹⁰ Rt. 2014 s. 1203

¹¹¹ Norges Bank

¹¹² Meld. St. 10 (2009–2010)

Det må presiseres at enhver festetomt som verdsettes etter avkastningsverimetoden må vurderes individuelt. Dette er på grunn av risikoen bortfester bærer ved at tomten ikke blir benyttet og de årlige inntektene uteblir.

Benyttelse av avkastningsverdimetoden er den klart foretrukne metoden å støtte seg til for å fastsette verdien til en festetomt i et økonomisk perspektiv.

7.1.3 Markedsverdien

Markedsverdien av en eiendom er hva du kan få betalt for eiendommen ved et reelt salg i markedet. *International Valuation Standards (IVS)*, 7. Utgave definerer markedsverdien med ytterligere parameter som følger:

"the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion".¹¹³

Som det fremgår av definisjonen til IVS, er markedsverdien et estimat på hva eiendommen er verdt. Markedsverdi er en teoretisk verdi, da denne ikke kan fastsettes med 100 % sikkerhet. Dette er fordi det er vanskelig å forutse hva markedet er villige til å betale før salget er gjennomført. I et eiendomssalg er det mange faktorer som spiller inn. En IVS definerer markedsverdien som ferskvare relatert til en dato.

For å komme frem til en markedsverdi benyttes tidligere gjennomførte salg av tilsvarende eiendommer, informasjonen samles inn for å danne et datagrunnlag. Basert på datagrunnlaget vil man kunne beregne en markedsverdi. Datagrunnlaget er viktig for å komme frem til et godt og habilt verdiestimat. For sentrale leiligheter i et området med mange transaksjoner har man godt med data, noe som vil føre til et godt estimat til en markedsverdi.

113 IVS (2005)

Å finne markedsverdien på mer spesielle eiendomsobjekter og enkelttomter er mer krevende, og estimatet vil følgelig ha større usikkerhet. Dette fordi det er færre sammenlignbare salg og det kan være flere år siden de ble gjennomført.

I sentrale strøk har man også tomter som blir kjøpt for å utvikle eiendom for videresalg. Eksempelvis å kjøpe opp en stor boligtomt for å bygge leiligheter. Dette tilsier i flere tilfeller en langt høyere tomtepris.

Det er vanlig å oppjustere transaksjonssummene i datagrunnlaget basert på prisutviklingen for eiendomstypen i området for å bedre estimatene. For spesielle eiendomsobjekter og tomter er det gjerne færre potensielle kjøpere i markedet. Dette har den effekten at datagrunnlaget vil få større variasjon, og dermed ikke så presist.

For festetomter er det i utgangspunktet noe søkt å omtale en markedsverdi, da tomten i utgangspunktet aldri vil bli tilbudt på markedet. Det er ingen festetomter som danner sammenlignbare salg, men tilsvarende tomter bør kunne sammenlignes. Her er det viktig å korrigere for tomter som er kjøpt med tanke på utvikling av eiendom. For å komme frem til en markedsverdi for festetomter er det foreslått to muligefremgangsmåter. Fremgangsmåtene kan kombineres:

1. Ta utgangspunkt i tomter som har blitt omsatt i markedet.

Denne fremgangsmåten går ut på å avdekke gjennomførte salg som er sammenlignbare med tomten som skal verdsettes. Man utarbeider et datagrunnlag og kan vurdere ut ifra arealpris eller enhetspriser for tomt. Bruker man enhetspriser for tomt vil det måtte korrigeres skjønnsmessig for faktorer som beliggenhet, størrelse og ikke minst hva tomten er tenkt brukt til.

Dette vil kunne gi en god indikasjon på tomtepris.

2. Forsøke å dele verdien mellom bygninger og festetomt.

Metoden som er beskrevet i kapittel 6.5.2 vil benyttes her. Utvalget av data må vurderes nøye, da bygninger og tomt bør samsvare med festetomten som skal markedsverdivurderes. Som et minimum bør det tilstrebes at tomtene som benyttes i datagrunnlaget er like. Da dette er på plass skal en fordeling vektet mellom tomteverdi og bygninger, slik at verdien til festetomten kan trekkes ut.

Her ville det vært ønskelig å kunne fastsette en prosentvis fordeling av den samlede verdien. Eksempelvis at 20 % utgjør tomteverdien og 80 % utgjør

byggningsverdien. Det er ikke mulig å sette noen konkret fordeling mellom tomt og bygninger, fordi alle eiendommer har individuelle særegenheter som verdsettes ulikt. Det er mulig å kopiere bygningenes anskaffelseskostnad, og gjøre fratrekk for «*slit og elde*» ved hjelp av kostnadsverdimetoden. Dog anses dette også for å være en utilfredsstillende metode. Tomten med tilhørende kvaliteter finnes i få tilfeller helt lik. Spesielt med tanke på solforhold, utsikt, tomtens utforming, beliggenhet, avstand til sentrum og lignende.¹¹⁴

7.1.4 Kostnadsverdi

Benyttes ofte der eiendommen ikke har noen markedsverdi. Metoden har nært slektskap med teknisk verdi som, ofte benyttes i boligtakster og lignende. Den tar utgangspunkt i hva det koster å kjøpe en tomt, opparbeide denne og oppføre bygninger. Det er her viktig å presisere at utgangspunktet tas ut i fra hvilke funksjon eiendommen tidligere har hatt. Kostandene beregnes for å dekke tilsvarende funksjon.

Metoden slekter også på gjenanskaffelsesverdi, der utgangspunktet tas ut i fra hva kostnaden er for å etablere samme type eiendom med like materialer. På bygningmasse er kostnadsverdi en god tilnæringsmetode, men den kan i liten grad benyttes for å anslå tomteverdi. I områder med store ledige arealer, typiske jord og skogbrukskommuner kan det skjeles til hva kvadratmeterprisen er på landbruksjord og skogsmark, for så å legge til opparbeidelseskostnader. I allerede eksisterende tettbygde strøk er en kostnadsverdimetoden lite hensiktsmessig, da det ikke er ledige tomter til salgs i umiddelbar nærhet.

Det er nyttig å vise til denne metoden da den delvis brukes av ordinære takstmenn, da ved å dele verdien mellom bygninger og festetomt.

Utover dette vil ikke metoden være et godt alternativ for verdsetting av en festetomt i innløsningsøyemed.

¹¹⁴ Bærug (2012) s. 20

7.2 Spesielt om verdsetting av tomter og festetomter

Ut ifra de ulike metodene som i stor grad benyttes for verdifastsettelse av fast eiendom i dag, kommer utfordringene knyttet til å fastsette en verdi på festetomter tydeligere frem. For verdsetting av boligeiendommer finnes det ulike prisdatabaser og digitale verktøy som gjør at det er mulig å estimere prisene relativt godt. Prisinformasjonen er mindre tilgjengelig for tomter, da det ikke eksisterer noen prisdatabase.

25 ganger oppregulert festeavgift er å anse som et nedre gulv for innløsning. Dersom 40 % av tomteverdien gir en høyere innløsningssum, åpner § 37 andre ledd opp for at bortfester kan kreve dette.

Spørsmålet som her reiser seg er; hvordan finne tomteverdien til en festetomt som skal innløses etter 40 prosentregelen.

Forskjellen mellom verdsetting av eiendom på selveiertomter og verdsetting av festetomt er betydelig. Lovreglene om innløsning må følges, og den spesielle situasjonen at der fester allerede eier bygningene er vesentlig. Det er tre viktige regler som må følges for at en festetomt skal kunne verdsettes i tråd med loven:

1. *«Tomten skal verdsettes slik at utnyttelsen begrenses til de bygninger som allerede er oppført».*¹¹⁵

Det er altså ikke mulig å verdsette festetomten som utviklingstomt i de tilfeller der markedet kan være villige til å gi en høyere pris på grunn av potensialet.

Dette er i hovedsak aktuelt i sentrale strøk med høy kvadratmeterpris.

2. *Det er kun det avtalefestede arealet i festeavtalen som skal verdsettes, og dette må klarlegges.*

¹¹⁵ Tomtefesteloven § 37

Det må ikke være tvil om grenser, det må være enighet mellom bortfester og fester angående tomtens faktiske areal.

3. *«Det skal gjøres fratrukk for den verdiøkning som fester har tilført tomten.»*¹¹⁶

Alle kostnader fester har hatt i forbindelse med opparbeidelse av tomten som har ført til verdiøkning. Kun fysiske inngrep, infrastrukturtiltak og opparbeidelse av tomt er vanlige utgifter. Utgiftene må dokumenteres, men også egeninnsats skal kunne trekkes ifra. Dagens priser kan benyttes. Dette må gjøres konkret i verdsettingen av den enkelte festetomten.

Etter loven er det *«tomteverdet»*, altså tomteverdien, som skal fastsettes, og denne må her oppfattes som markedsverdien, men under forutsetning av reglene som er listet opp.

Utgangspunktet bør være å finne sammenlignbare salg. Her er det stor forskjell på sentrale tomter i, og rundt, større byer og tettsteder, enn mer usentrale tomter på landsbygda. I kapittelet om markedsverdimetoden er utgangspunktet at det er enklere å fastsette verdien for eiendom i byer og tettsteder, fordi omsetningstakten er høyere og det er flere aktører i markedet. For festetomter er dette motsatt.

Å fastsette verdien på festetomt i sentrale strøk er komplekst fordi prisbildet er mer variert. Regel nummer en er vanskelig å etterfølge, da utnyttelsesmulighetene er langt større i byer og tettsteder. Å fastsette verdien på tomter i rurale områder kan nok sies å være enklere fordi prisbildet er nokså likt, selv om datagrunnlaget er mindre. På landsbygda og i fjellet er det tilgjengelig areal og gjerne godt med tomter for salg til bygging av boliger.

Derfor må verdsettingen av festetomter i byer og tettsteder, skilles fra verdsetting i mer rurale områder.

¹¹⁶ Tomtefesteloven § 37

7.2.1 Verdsetting av festetomter i rurale områder:

Et godt utgangspunkt er å avdekke kvadratmeterprisen for tomter som har blitt solgt i området, altså sammenlignbare salg. Som en supplerende bør man se på hva som er prisforlangende for tomter i området. Finnes det tomter i nærområdet til festetomten skal disse vektlegges høyere. Det må avdekkes om tomtsalgene man benytter i datagrunnlaget inkluderer infrastruktur og opparbeidelse til byggeklar tomt eller ikke, jfr. regel nummer tre.

Når kvadratmeterprisen er avdekt så vil korrigerende for kvaliteter festetomten har, som tomtene det sammenlignes med eventuelt ikke har. Dette er en konkret vurdering av kvaliteter basert på skjønn, og denne vurderingen overlates til den enkelte takstmann.

7.2.2 Verdsetting av festetomter i og rundt byer og større tettsteder:

Regel nummer en gjør denne verdsettingen svært vanskelig og skjønnbasert i de tilfeller det er eneboliger og lignende som skal verdsettes. Her må man med forsiktighet se på kvadratmeterprisene som oppnås for tomteareal i området. Man må spesielt være oppmerksom på omsetningsprisene som oppnås i bykjernene, da disse ofte er begrunnet i videreutvikling av tomten, eksempelvis å bygge en boligblokk for å selge leiligheter.

Ved verdsetting av en festetomt til en boligblokk, kan man kunne benytte kvadratmeterprisen relativt isolert og kun korrigerende for byggehøyde, utnyttelsen av tomten og beliggenhet, samt tomtens kvaliteter forøvrig.

Dersom festetomten som skal innløses har lavbebyggelse, er det absolutt å foretrekke å kunne finne tomteområder som er regulert til, og som selges for, småhusbebyggelse. Spredte tomter som er solgt for småhusbebyggelse er også relevant. For lavbebyggelse på svært sentrale festetomter, bør man som et utgangspunkt undersøke hvilke priser som oppnås for tomter som selges til dette formålet.

Tomter til dette er det ofte svært få av. Det er en krevende og usikker operasjon å korrigerende for omsatte tomter som ligger utenfor de mest sentrale delene av byen/tettstedet dersom målet er verdsetting i kjernen. Det vil derfor være nyttig med

en bredere tilnærming. Kostnadsverdimetoden kan benyttes, men på en noe mer spesiell måte. Her anbefales det at man ser på hva tilsvarende eiendommer selges for, for så å bruke kostnadsverdimetoden for å estimere hva byggene på de solgte eiendommene er verdt. De estimerte byggekostnadene, fratrukket slit og elde gir tomteverdien.

7.3 Oppsummering verdsettingsmetoder

Det er lite symmetri i hvordan verdsettingen av festetomter til innløsning gjennomføres. Det ser ut til at strøksprisen har blitt lagt til grunn i flere tilfeller. Å velge riktig metode for å fastsette tomteverdien ved innløsning er en skjønns sak. Den må tilpasses den enkelte festetomt og beliggenheten til denne. Som overnevnt er tomter i og rundt byer, i tillegg til tettsteder, svært problematisk, da de kan ha en svært høy tomtepris i markedet. Dette gjelder da spesielt sentrale utviklingstomter som markedet verdsetter langt over det loven setter som tak for innløsningssummen.

Riktig verdsetting blir enda viktigere for tomtefesteinstitusjonen i fremtiden, våren 2015 kom det en ny dom; HR-2015-843-S. Dommen sier at regulering av festeavgift skal basere seg på markedsverdien av tomten. Det vil da bli et økende fokus på verdsetting, og hva som skal ligge til grunn for å fastsette tomteverdien på festetomter.

Uenighetene rundt fastsettelse av innløsningssummen er det flere grunner til, og i flere av tilfellene antas det å være på grunn av ukorrekt verdsetting. Saksmengden kunne vært redusert med god verdsetting. Det er også saker av mer prinsipiell karakter knyttet til de bestemmelser som regulerer fastsettelse av innløsningssummen. Slike tilfeller er det vanskelig å gjøre noe med uten behandling i Høyesterett eller fra lovgivers side.

Flere innløsningssaker har igjennom tiden blitt anket helt til Høyesterett, dette da de ulike rettsinstansene legger forskjellig lovgrunnlag og faktorer til grunn. Valg av kapitaliseringsrente har vært en gjennomgående utfordring for rettsinstansene. I neste delkapittel vil det vises til problematikk ved rettspraksis og fastsettelse av kapitaliseringsrente.

7.4 Rettspraksis

I dette kapitlet vil Rt. 2007 s. 1308 Sørheimdommen bli analysert. Dette er en dom som har vært vesentlig for rettspraksis på området. Dommen tar for seg spesielt spørsmålet rundt Grunnloven § 105. Da med fokus på om en innløsning av festetomt kan sees på som tap av eiendomsrett, og da anses som et ekspropriasjontiltak. Ved et ekspropriasjontiltak vil grunneier ha krav på *full erstatning*.

Sørheimdommen ble forøvrig avgjort i Høyesterett som en plenumsdom sammen med to andre tomtefestesaker som angikk forlengelse av festeretter. Dommen vil bli forklart hele veien fra rekvirering av krav om innløsning, til dommen faller i Høyesterett. Dette for å vise til de ulike rettsinstansenes avgjørelsesgrunnlag.

Det viser seg at Høyesterett har en gjennomgående blanding av begrepsbruk når det gjelder benyttelse av multiplikatorfaktoren.

Ved 20 gangen og 5 % kapitaliseringsrente, det samme med 25 gangerregelen og 4 % kapitaliseringsrente. Ved gjennomgåelse i dette kapitlet har 20-,25- og 30-gangen bli benyttet for å unngå forvirring.

7.4.1 Rt. 2007 s. 1308 Sørheimdommen

Sørheim fikk tinglyst hjemmel til festeiendommen 1. juli 2005. Festeretten har tidligere tilhørt arvinger av den opprinnelige festeren. Den opprinnelige festeren inngikk en festeavtale med lengde på 99 år. Avtalen ble inngått den 9. september 1966. Festeavgiften var da på kroner 101. I avtalen fremgår det at avgiften kan reguleres av begge parter hvert tyvende år. Da Sørheim overtok festeretten i 2005 var festeavgiften på kroner 10 127.

Sørheim retter krav om innløsning til bortfester den 29. september 2005.

Bortfester er Opplysningsvesenets Fond (Ovf), representert av Statskog. Ovff kommer med et tilbud om innløsning til kroner 305 640, som er festeavgiften oppregulert etter 30 gangen. Festeavgiften er på dette tidspunktet 10 188 kroner. Ovff foreslår at ved en eventuell uenighet om vilkår skal dette løses i skjønnsretten.

Sørheim avslår tilbudet om innløsning til 305 640 kroner.

Partene går til skjønnretten.

Sørheim ønsker innløsning etter 40 prosentregelen. Ovf mener dette er brudd på Grunnlovens § 105 og i strid med kravet om full erstatning. Ovf står på sitt tilbud om innløsning etter 30-gangerregelen.

Skjønnretten avgir skjønn med følgende slutning 6. juli 2006:

«Innløsningssummen for innløsning av festetomt 148 under gnr. 31, bnr. 1 i Strand settes til Kr. 93.000.00- Nittitretusen 00/100- Hver av partene bærer sine egne saksomkostninger.» (Avsnitt 8)

Avgjørelsen er lagt på bakgrunn av Sørheim sitt ønske. Skjønnretten la følgende til grunn: 300 kroner per kvadratmeter, med fratrukk for utgifter til infrastrukturtiltak.

Ovf begjærer overskjønn. Ryfylket tingrett kommer med nytt skjønn 15. januar 2007.

Dette overskjønnet er begjæret på bakgrunn av Ovf sitt ønske om 30 gangen. Tingretten mener verdsetting etter 40 % vil være stridig med § 105 i Grunnloven. Utgangspunktet for innløsningssummen er her 10 460 kroner, som er festeavgiften per 1. oktober 2006:

*«1. Løysingssummen for festetomt nr. 148 under gnr. 148 bnr. 1 i Strand setjast til kr 313.800,- - trehundreogtrententusenåttehundre.
2. Svein Olaf Sørheim skal betale saksomkostningar til Opplysningsvesenets fond med kroner 57.998,- for lensmannsskjønnet - femtisjutusennihundreogtjåtte og med kroner 106.811,- - eitthundreogsekstusenåttehundreogelleve - for tingretten.» (Avsnitt 10)*

Sørheim påaneker overskjønnet, og sender saken videre til Gulating lagmannsrett. Sørheim søker da om å sende anken direkte til Høyesterett.

Den 21. mars 2007 tillater Høyesterett anken.

Saken ble behandlet i Høyesterett i plenum sammen med Rt. 2007, s.1281 Øvre Ullern-dommen og Rt. 2007 s. 1306 Rollag. Sakene gjaldt forøvrig forlengelse av festeretter.

Hovedspørsmålet i denne saken er om anvendelse av 40 prosentregelen er grunnlovsstridig. Dette fordi tiltak som tilsier at tvangsinnløsning av eiendom kan likestilles med ekspropriasjontiltak, jfr. Grunnloven § 105.

Proposisjonen for endring av tomtefesteloven 2003-2004 nr. 41 uttaler følgende:

*«I de tilfellene der innløsningsretten ikke følger av avtalen, er det tale om et inngrep som er beslektet med ekspropriasjon».*¹¹⁷

Spesielt med Sørheimsaken er at den i utgangspunktet gjelder en festeavtale som er tidsbegrenset. Høyesterett mener at i dette tilfellet vil bruk av 30 ganger festeavgift gi bortfester en overkompensasjon. Avtalevilkårene som i utgangspunktet er lagt til grunn for festeavtalen er i dette tilfelle tidsbegrenset til 99 år. Dette tilsier at Sørheim skal innløse etter regler om 30 gangen. Tomtefesteloven sier at alle tomtefesteforhold kan forlenges. Dette vil i prinsippet kunne tolkes som at tomtefesteforholdet er tidsbegrenset. Følgende blir nevnt i dommen:

«Når det gjelder festetidens lengde, som etter kontrakten var 99 år, er konsekvensen av Høyesteretts avgjørelser i dag i sakene om festers rett til forlengelse på samme vilkår som før, at festeavtalen mellom fondet og Sørheim er tidsbegrenset.» (Avsnitt 45)

Lovregelen angående rett til forlengelse på samme vilkår er preseptorisk, noe som gjør at alle festeforhold i utgangspunktet er tidsbegrenset. Dette fører igjen til at 30 gangen får liten plass for anvendelse i «systemet».¹¹⁸ Skal lovens adgang til evig forlengelse legges til grunn foran hva som er avtalt i festekontrakten. I den grad ved overkjøre prinsippet om avtalefrihet:

«Avgjørende for om festeforholdet er tidsbegrenset eller ikke, er hva som fremgår av selve kontrakten. Det er i denne sammenheng irrelevant at alle festeavtaler etter loven er gjort tidsbegrensede.» (Avsnitt 48)

Et angrep på hvordan tomtefestereglementet går inn og motarbeider avtalerettslige prinsipper. Således kan det diskuteres hvem som står beskyttet ved en avtalerevisjon. Utfallet kan gå i helt forskjellig favør for de ulike partene. Det nevnes forøvrig i dommen følgende:

¹¹⁷ Ot. Prp. Nr. 41 (2003-2004) s. 48

¹¹⁸ Rt. 2007 s. 1308, avsnitt 48

«Vi har lang tradisjon for at lovgiver kan gripe inn og modifisere avtalte kontraktsvilkår» (Avsnitt 92)

Dette med at loven kan gå inn å overstyre hva avtalepartene har bestemt, legger en stor usikkerhet på nettopp dette med forholdet rundt festeavtaler, da det i utgangspunktet er irrelevant hva som er avtalt. Dette gjør vilkårene i loven problematisk å benytte, da avtalen ikke kan legges til grunn. Derfor må andre hensyn tas i betraktning. Høyesterett vil derfor ta følgende med i diskusjonen ved avgjørelse om verdsetting:

«At festeren kan kreve 40 prosentregelen anvendt, har vært nødvendig for å hindre overkompensasjon. I realiteten er bortfesteres eiendomsrett uomsettelig og uten nevneverdig markedsverdi. Tomten vil ikke bli frigjort. Omsetningsverdien er i realiteten langt lavere enn 40 prosent av råtomten som er påheftet en langvarig festerett.» (Avsnitt 18)

I dette tilfelle vil 40 prosentregelen tilsi en innløsningssum som er mellom 64 000 og 86 000 kroner. Dette vil etter Høyesterett være grunnlovsstridig etter grl. § 105. Dersom 40 prosentregelen ikke anvendes vil det andre alternativet være å følge vilkårene om 30-gangerregelen. Det nevnes forøvrig at regelen for benyttelse av 40 % kom sent i prosessen om innføring av ny lov, derfor er ikke regelen begrunnet i forarbeidene. Høyre og KrF har uttalt seg om regelen i sin uttalelse til komiteinnstillingen. En eventuell kapitaliseringsfaktor på 20-ganger ville gi tidsbegrensende avtaler full erstatning ifølge justisdepartementet. Dog ble dette ikke tatt med videre.¹¹⁹

Høyesterett velger å benytte seg av metoden der de konsumprisindekser den oppregulerte festeavgiften til innløsningstidspunktet som er 29. september 2005. Dette er etter hva departementet foreslo som lov, dog ble dette ikke videreført. Det påpekes at dersom denne mulige verdsettingsmetoden hadde blitt vedtatt, hadde Høyesterett i dette tilfellet kunne unngått å drøfte opp mot Grl. § 105, da bortfester etter dette prinsippet ville fått «full erstatning».

De er med dette samsvarig med hva tingretten har kommet frem til i sitt overskjønn. Dog da med annen dato for festeavgiften som grunnlag, enn tingretten; 1. oktober

¹¹⁹ Rt. 2007 s. 1308, avsnitt 57

2006, altså tidspunktet tomten ble krevd innløst.

Overskjønnet blir med dette foreslått oppløst.

Det konkluderes i Høyesterett med at 40 prosentregelen er grunnlovsstridig. Det vil da være naturlig å tro at de vil benytte seg av 30 gangen. Det vil de ikke da det menes at bortfester da vil få overkompensasjon. De går da tilbake på kapitalisering av oppregulert festeavgift. (Avsnitt 64)

«Er festeavgiften lav, går fordelingen i festerens favør. På den annen side vil grunneieren i de aller fleste tilfelle få dekket den kapitaliserte festeavgiften. Er festeavgiften oppregulert til å reflektere aktuell tomtepris, kan den imidlertid lett bli så høy at en innløsningspris på 40 prosent ikke dekker den kapitaliserte avgiften, slik situasjonen er i vår sak.» (Avsnitt 83)

Høyesterett opphever overskjønnet vedtatt i Ryfylket tingrett.

«Bestemmelsen om innløsning til 40 prosent av tomteverdien kunne derfor ikke få anvendelse og innløsningssummen måtte fastsettes ved vanlig kapitalisering av festeavgiften oppregulert etter konsumprisindeksen frem til Innløsnings-tidspunktet»¹²⁰

Resultatet av Sørheimdommen førte til lovendringene i 2009. jf. § 37. Dette ved at 30 gangen ble nedjustert til 25 gangen. Tilbake til kapitaliseringsrenten så utgjør 30 ganger festeavgift en kapitaliseringsrente på 3,33 %, mens 25 ganger festeavgift utgjør en kapitaliseringsrente på 4 %.

I tillegg slår dommen fast at det kun er bortfester som kan kreve at innløsningssummen blir fastsatt til 40 % av tomteverdien. I tiden mellom plenumsdommen og endringsloven forelå det mye tvil om hva som skulle legges til grunn ved fastsettelse av innløsningssummen. Et eksempel på dette er Rt. 2011 s. 1254. Denne dommene viser til at 40 prosentregelen i en rekke tilfeller vil være grunnlovsstridig. Dette har ført til at det er kun bortfester som kan velge å benytte seg av denne regelen dersom den andre metoden ikke vil gi full erstatning. Det er tap av fremtidig festeavgift som skal erstattes, ikke verdi av tomt.¹²¹

¹²⁰ Rt. 2007 s. 1308 (fra sammendrag)

¹²¹ Falkanger & Falkanger (2013) s. 283

8 Gjennomføring av innløsning

Ved gjennomføring av innløsning vil partene være enige om vilkårene i de fleste tilfeller. Fremgangsmåten fra formulering av krav til, ferdig matrikulert selveiertomt vil gjennomgå i delkapittel 8.1.

Dersom partene ikke blir enige om innløsningsvilkårene vil det oppstå en tvist. Tvister angående innløsningsvilkår løses ved skjønn. Delkapittel 8.2 tar for seg hvordan en innløsningssak løses ved tvist.

8.1 Gjennomføring ved enighet

Kravet om innløsning skal rettes skriftlig til bortfester, det må klart fremgå som et krav, og ikke oppfattes som en invitasjon til kun diskusjon og forhandling. Det skriftlige kravet må være av tilfredsstillende standard for at det skal kunne regnes som gyldig.¹²² Et krav om innløsning fremsettes etter hovedregelen i tfl. § 32. Krav om innløsning skal fremsettes for bortfester senest ett år før innløsning jfr. tfl. § 36 første ledd:

”Krav på innløsning etter § 32 eller lenging etter § 33 må festaren setje fram skriftleg seinast eitt år før innløysingstida er inne.”¹²³

Dersom festeren har gått bort hevder § 36, første ledd videre at fristen for å kreve innløsning for festerens etterkommere er ett år etter død. Dette er nærmere beskrevet i kapittel 4.1. Dersom ikke reglene om frist følges, mister i prinsippet fester mulighet til innløsning. Det vil etter § 36, andre ledd være unntak som gir mulighet for oppfriskning:

¹²² Falkanger & Falkanger (2013) s. 280

¹²³ Falkanger & Falkanger (2013) s. 279

“Er kravet sett fram seinare, kan Kongen gje oppfrisking¹ om oversittjinga er orsakande. Når innløyingsvilkåra vert fastsett ved skjønn etter § 37 andre ledd, høyrer også spørsmål om oppfrisking under skjønnet.”¹²⁴

At “overstittjinga er orsakande” betyr at oversittelse av fristen er av den grad at den kan unnskylde. Det vil si ved at det dukker opp uforutsette situasjoner som sykdom av alvorlig grad, ulykke, eller alderdomssvekkelse.¹²⁵ Ved utløp av festetid gjelder krav til innløsning hjemlet i § 36 tredje ledd:

“Retten til innløyning eller lenging når festetida er ute, fell ikkje bort utan når bortfestaren seinast to år før festetida er ute, har sendt skriftleg oppseiing til festaren med varsel om kva tidspunkt festetida går ut, om retten til innløyning og lenging og om fristen for å krevje det. Dette gjeld ikkje når festetida går ut for tomt festa bort for festaren si livstid.”

Etter at kravet har blitt innfridd, går partene vidare til selve innløsningen av tomten. Gjennomføringen av den faktiske innløsningen hjemles i tfl § 38:

“Når innløyningssummen og innløyingsvilkåra elles er endeleg fastsette, kan festaren krevje at bortfestaren gjer det som trengst frå bortfestareigedomen og heimelen overført til festaren. Festaren ber alle kostnader som frådeling og heimsoverføring fører med seg, om ikkje anna fylgjer av det som er avtalt.”¹²⁶

Første og andre ledd viser til bortfesterens plikt til å tilrettelegge for at tomten blir skilt ut fra den herskende eiendommen. Bortfester skal ordne slik at fester får overført hjemmelen til grunnen. En festetomt vil mest sannsynlig ha samme gards- og bruksnummer som bortfester, men eget festenummer.

Den praktiske gjennomføringen av dette gjøres ved at bortfester kontakter kommunen, som igjen varsler kartverket om at det skal skilles ut et eget gårds- og bruksnummer. Ved at bortfester fyller ut skjøte, vil eiendomsretten til grunnen

¹²⁴ Tomtefesteloven § 36

¹²⁵ Falkanger & Falkanger (2013) s. 280

¹²⁶ Tomtefesteloven § 38

overføres til fester. I noen tilfeller har et tomtefesteforhold flere festere. Ved utfylling av skjøte, må festeandelene fordeles etter samme brøkforhold som i den opprinnelige festekontrakten.¹²⁷ Eiendommen blir da tinglyst og får et eget grunnbokblad.¹²⁸ For å få gjennomført dette må en oppmålingsforretning finne sted. Innløser må selv bære kostnadene rundt fradelingen og hjemmelsoverføringen.¹²⁹

Dersom innløsning gjelder et punkt feste, vil i utgangspunktet tfl. § 37, tredje ledd bokstav b gjelde. Denne henviser til tfl. § 16, første ledd, tredje punktum.

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

Et dekar «rundt» bygningen vil da være utgangspunktet for tomtestørrelse ved innløsning av et punkt feste.¹³⁰ Forøvrig sier tredje ledd at dersom en innløser ønsker det kan Fylkesmannen være med å avgjøre hva som skal følge med ved innløsningen av et punkt feste.¹³¹ Forøvrig er prosessen rundt innløsningen av punkt feste og ordinært feste lik.

Det er ikke nok med at et nytt skjøte til grunneiendommen etableres, tinglysningsmyndighetene krever også at ny hjemmelshaver fysisk går inn og begjærer festeforholdet for slettet.¹³² Ved å slette festeforholdet, slettes også alle heftelser tilknyttet dette forholdet. Det er derfor viktig at heftelsene som skal overføres, overføres før denne slettingen. Servitutter som innebærer infrastrukturtiltak som vei, vann og kloakk, er det svært viktig at ny hjemmelshaver er nøye med å få med seg i overføringen.

Det har seg slik at overføring av en festetomt ikke trenger å være heftelsesfri. Det kan være tilfeller av:

¹²⁷ Kartverket (2015a)

¹²⁸ Kartverket (2015a)

¹²⁹ Falkanger & Falkanger (2013) s. 287-288

¹³⁰ Huseiernes Landsforbund

¹³¹ Forskrift om tomtefeste m.m. § 5

¹³² Kartverket (2015a)

8.1.1.1 Panterett i grunneiendom etter festerett

Panteheftelser tinglyst i festeretten, følger over til å gjelde i grunnen ved innløsning, da ved tinglysning av hjemmel til grunneiendommen jfr. tfl. § 18, tredje ledd:

*”Vert festaren eigar av tomta, går tinglyst panterett i festet over til å gjelde panterett i tomta (grunnen) frå den tid då festaren får tinglyst eigarheimel,7 om ikkje anna fylgjer av det som er avtalt.”*¹³³

Ved innløsning vil panteretten følge med samme prioritet. Det antas at § 18 gjelder utleggspant og legalpant ved siden av kontraktspant. Panteretter som ikke er tinglyst reguleres ikke av loven. Forarbeidene tolkes slik at det kun er kontraktspant og utleggspant som reguleres.¹³⁴

8.1.1.2 Prioritert panterett i grunneiendom foran festerett

Ved en innløsning vil de panteretter som har ligget i grunnen mest sannsynlig være utgåtte dette på bakgrunn av prinsippet om innløsning etter 30 år.

Tomtefesteloven § 18 viser til tilfeller partene kan støte på, som ikke reguleres av loven:

- *Panteretter som er gjenopplånt*
- *En innløsning som er av talt tidligere enn 30 år*
- *Sen tinglysning av festerett*
- *Tidlig død av fester på livstidsfeste*

Heftelser kan derfor følge tomten over innløsningen. I slike tilfeller med panterettigheter i grunnen vil de ha prioritet foran pant i festeretten.¹³⁵

Kartverkets hjemmesider orienterer om at i en del av skjøte skal det foreligge en begjæringen om sletting. Her skal det formuleres en sletting av festeretten, samt beskrive hvilke heftelser som skal være med videre etter innløsningen. Heftelser som ikke benevnes her vil automatisk bli slettet.¹³⁶

¹³³ Tomtefesteloven § 18

¹³⁴ Falkanger (2006) s. 69

¹³⁵ Falkanger & Falkanger (2013) s. 290-291

¹³⁶ Kartverket (2015b)

Tredje ledd i § 38 gjør rede for kostnadsfordelingen mellom bortfester og innløser, samt når betalingen av selve tomten skal finne sted:

”Seinast fire veker etter at innløysingssummen er endeleg fastsett ved skjønn, voldgift eller rettsleg avgjerd, kan festaren seie frå seg kravet om innløysing. Festaren må då dekkje bortfestaren sine naudsynte kostnader som følgje av kravet, medrekna ilagte sakskostnader til festaren. Kvar av partane kan be avgjerdsinstansen ved orskurd å fastsetje beløpet som festaren skal betale. Skjønnets eller rettens leiar eller ein annan dommar kan seie orskurden åleine.”¹³⁷

Dersom partene ikke har inngått en avtale omhandlende tidsfrister, betaling og så videre ved innløsningen, vil betalingen av innløsningssummen skje når vilkår og fastleggelse er bestemt. Bortfester må på dette tidspunktet også ha tilrettelagt for at skjøte kan gjennomføres. Frem til betalingen er gjennomført, vil naturlig nok festeforholdet fortsatt være intakt. Det vil si at festeavgiften vil løpe.

Det skal betales 2,5 % i dokumentavgift, beregnet av vederlaget for den innløste festetomten.¹³⁸ Dette hjemlet i lov om dokumentavgift av 12. desember 1975 nr. 59, § 7.¹³⁹

Dersom partene ikke blir enige om hvilke vilkår som skal gjelde for innløsning, vil tfl. § 43 om skjønn med mer komme til benyttelse. Neste underkapittel tar for seg gjennomføring av innløsning ved bruk av skjønnsretten som avgjørelsesinstans.

¹³⁷ Tomtefesteloven § 38

¹³⁸ Kartverket (2015a)

¹³⁹ Dokumentavgiftslova § 7

8.2 Ved tvist, skjønn

Ved innløsning av festetomt vil forhåpentligvis partene bli enige om vilkårene som skal legges til grunn. Ved uenighet om vilkårene vil det oppstå en tvist, denne kan løses ved rettslig skjønn.¹⁴⁰ Et rettslig skjønn defineres som:

“En lovregulert prosess for granskning og vurdering for å verdesette eller gi opplysninger om en rettsiftende eller ansvarsbefriende kjennsgjerning.”¹⁴¹

Paragraf 43 i tomtefesteloven hjemler skjønn. Gjennomføring av skjønn ved tvist omhandlende innløsning, løses med tingretten som rettsinstans. Partene kan også velge å benytte seg av «*lensmannen, namsfuten eller politistasjonssjef med sivile rettspleieoppgaver*»¹⁴², dette hjemlet i § 43. Skjønnsretten settes med to skjønnsmenn i saker angående innløsning av festetomt. Dette gjelder både skjønn og overskjønn.¹⁴³ I forhold til sivil rettergang er skjønnsretten noe forenklet. Det stilles mindre krav til saksforberedelsen og avgjørelsesgrunner, enn hva det ville gjort i en sak som følger tvisteloven.¹⁴⁴

Etter § 37 i tomtefesteloven kan partene kreve skjønn for innløsning av festetomt.

“Med mindre partene er samde om innløysingsvilkåra, eller har avtalt vilkåra fastsette på annan måte, høyrer krav om innløysing under skjønn, som avgjer retten til innløysing, fastset innløysingssummen, innløysingsvilkåra elles og avgjer spørsmål som gjeld gjennomføringa av innløysinga.”¹⁴⁵

Skjønn kan kreves der det ikke oppnås enighet om vilkårene. Uenighet om vilkårene er inngangen til å kunne kreve sak for skjønnsretten. Partene kan ikke kreve skjønn dersom de er uenige om gjennomføringen av- eller retten til å foreta innløsningen.¹⁴⁶

¹⁴⁰ Falkanger & Falkanger (2013) s. 285

¹⁴¹ Jusstorget

¹⁴² Tomtefesteloven § 43

¹⁴³ Falkanger & Falkanger (2013) s. 285

¹⁴⁴ Mæland (2013) s. 21

¹⁴⁵ Tomtefesteloven § 37

¹⁴⁶ Falkanger & Falkanger (2013) s. 286

Partene kan forøvrig avtale å benytte avgjørelsesmetoder som voldgift, eller annen utenomrettslig megling ved uenighet om vilkårene. Ved skjønn vil alle spørsmål rundt tvisten avgjøres, slik at ingen av partene kan reise ny sak om samme forhold.¹⁴⁷

Tomtefesteloven § 37 viser til at alle forhold rundt retten til innløsningssum, vilkår, spørsmål og gjennomføringen av innløsningen bli fastsatt av skjønnsretten. Ved benyttelse av skjønn i saker etter tfl. § 37, får ikke skjønnsprosessloven § 42 anvendelse som ved vanlig innløsning. Ved skjønnsaker etter tfl. § 37 vil skj. § 43 få anvendelse. Forøvrig viser tomtefesteloven at andre tvister løst ved skjønn følger tfl. § 43, som sier at omkostningene skal dekkes etter regler i skjønnsprosessloven.¹⁴⁸ Det vil si at sakskostnadene skal enten deles eller tas av den vinnende part. Dette da det ofte føles som om ingen av partene har vunnet en skjønnsak, da det er en tredjepart som tar avgjørelsen.

Et forenklet eksempel følger:

A er fester av en boligeiendom som krever innløsning av B etter vilkårene i loven, § 37. A og B blir ikke enige om vilkårene for innløsning. Dette er grunnlag for at A foreslår at de skal gå til skjønnsretten for å avgjøre alle forhold rundt innløsningen jfr. § 43. B er enig om at skjønnsretten er løsningen. Tingretten som rettsinstans løser skjønnsaken om innløsning av boligeiendommen til A, satt med to skjønnsmenn. Sakskostnadene dekkes etter regler i tfl. § 43 jfr. skj. § 43.

¹⁴⁷ Falkanger & Falkanger (2013) s. 285-286

¹⁴⁸ Falkanger & Falkanger (2013) s. 286

9 Avsluttende refleksjoner

En samlet lov om tomtefeste er hensiktsmessig. Tomtefesteloven regulerer mange potensielle problemstillinger, og griper inn i festeavtalene på en enkel og elegant måte. At det er motstridene interesser mellom fester og bortfester er opplagt. Interessemotsetningene sammen med de ulike festeforholdene gjør lovgivning av tomtefeste vanskelig.

Balansforholdet mellom fester og bortfester har endret seg ved innføring av nye lover og lovendringer opp igjennom tiden. En spesiell faktor med tomtefeste er at dersom en av partene får økt sine rettigheter i lovgivningen, reduseres den andre parts rettigheter tilsvarende. Siden 1976 har endringene både i rettspraksis og lovverk i hovedsak tilgodesett festerne, og styrket deres rettigheter. Det er den politiske konstellasjon som foreslår endringer og påvirker dette balanseforholdet.

Den 23. mars 2015 fremmet regjeringen igjen et endringsforslag til tomtefesteloven.¹⁴⁹ Det ser nå ut til at det er bortfester som skal bli tilgodesett og få styrket sine rettigheter. Bakgrunnen for at bortfester nå får styrket sin rettsstilling er Lindheimdommen som i 2012 ble avgjort av menneskerettighetsdomstolen (EMK) i Strasbourg. Resultatet i EMK ble at tomtefesteloven § 33 måtte endres da den strider mot vernet av eiendomsrett for grunneier.

Lovbestemt innløsning er et omdiskutert tema. Innløsningsretten er et godt verktøy for å ivareta målet fra departementet om at så mange som mulig skal eie egen boligeiendom. Vilkårene for innløsning etter dagens lov er relativt enkle å forstå. Innløsningsretten bidrar til å spre verdiene som ligger i eiendom på flerfoldige eierhender over tid, og underbygger fordelingspolitikken som Norge har ført de siste tiårene.¹⁵⁰ Ved innløsning fjerner man det kompliserte eier- og rettighetsforholdet en

¹⁴⁹ Prop. 73 L (2014-2015)

¹⁵⁰ Meld. St. 30 (2010-2011)

festetomt har, og samfunnet unngår potensielle konflikter som kan oppstå mellom fester og bortfester i fremtiden.

Motsetningsforholdet mellom bortfester og fester er et faktum. I tillegg er festeavtalene som ligger til grunn for de ulike festeforholdene av svært varierende art, og tomtene er ulike. Innløsningsretten griper inn i alle festeforhold for bolig og fritid; alt fra små øde skogshusvær der avtalen ble gjort muntlig, til store boligblokker som ligger midt i byen med en omfattende og nøye gjennomarbeidet festeavtale.

Å lage rettferdige regler for innløsning av festetomter som ivaretar både samfunnets og partenes hensyn, er særs vanskelig.

Innløsningsretten er for bortfester et stort inngrep i den private eiendomsretten. Den tvinger grunneier til å gi fra seg areal, og kan oppleves som et slags ekspropriasjonsinngrep. Ifølge Høyesterett kommer fastsettelse av innløsningsvederlaget i konflikt med Grl. § 105 i de tilfeller der grunneier ikke får *full erstatning*. *Full erstatning* vil som et minimum etter Rt. 2014 s. 1203 mest sannsynlig være oppjustert festeavgift kapitalisert med en rente på 4 %, altså 25 ganger oppregulert festeavgift.

Spørsmålet er om innløsningsvederlaget som kan ligge i spennet fra minimumserstatningen og opp til 40 % av tomteverdien faktisk kompenserer i tilstrekkelig grad for inntektene og arealet bortfester mister. Den høyeste summen bortfester kan oppnå er 40 % av tomteverdien, og dette oppleves som meget urettferdig for grunneier.

I forarbeidene er det uttalt at grunneier ikke kan forvente å få tilbake disposisjonsretten over tomten, men dette aspektet var nok ikke tillagt særlig mye vekt ved inngåelsen av festeavtalen. At disposisjonsretten bør ligge hos fester er naturlig fordi festerens bygninger ikke kan flyttes. Festeren er med sine bygninger «låst» til tomten og vil alltid være det. Men festers disposisjonsrett kan fint opprettholdes uten lovbestemte regler om innløsning. Slik lovverket er i dag har festeren stor påvirkning, og kan velge mellom å forlenge festeforholdet eller å innløse tomten. Fester kan også trekke kravet dersom innløsning om prisen viser seg å bli høyere enn forventet.

Verdsettingssituasjonen er spesiell. I byer og tettsteder vil det i mange tilfeller ikke kunne fastsettes en reell markedsverdi etter reglene. Markedet er villig til å gi mer for

tomten for å kunne benytte den til eksempelvis utbygging av boligblokker, men disse aktørene vil ikke komme i kjøpsposisjon fordi det er fester som har disposisjonsretten. De spesielle reglene, metodevalget og at det blir noe skjønnspreget, er hovedutfordringen med verdifastsettelsen av festetomter etter reglene. I tillegg til at bortfester kun får 40 % av denne reduserte festetomtverdien.

I det nye endringsforslaget skal oppregulering av festeavgiften kunne settes til 2,5 % av markedsverdien på tomten. Denne bestemmelsen vil trolig føre til at verdsetting av festetomter blir enda mer aktuelt og vil gjennomføres i større omfang. Denne oppgavens kapittel sju vil da kunne være til god hjelp for de som faktisk skal verdsette festetomter. At partene påser at verdsettingen blir korrekt er i samfunnets interesse, fordi den nye festeavgiften vil ved innløsning bli brukt som beregningsgrunnlag for innløsningssummen. I mellomperioden før det nye lovverket blir vedtatt og trår i kraft, antas det at flere innløsningssaker blir krevd. Dette er fordi festeavgiftene vil øke, spesielt i byer og tettsteder der markedsverdiene er høye.

Det er i flere sammenhenger tatt til orde for at en forlengelsesrett vil kunne ivareta festerens behov for trygghet, forutsigbarhet og råderett. Kanskje hadde styrt avvikling av innløsningsretten, forutsatt en velutformet, rettferdig forlengelsesrett, og dempet konfliktofanget som oppstår rundt innløsning. Reglene slik de er i dag fører til at grunneier må akseptere å gi fra seg tomten mot en økonomisk kompensasjon, som kan oppleves vesentlig lavere enn verdien tomten representerer.

Uavhengig av lovverket om innløsningsrett og av hva som vil skje i fremtiden, er det både ressursbesparende og enklere om partene i et festeforhold kan komme til enighet. Det er ikke noe som hindrer fester og bortfester fra å avtale seg imellom at fester kan kjøpe tomten fra grunneier.

Kildehenvisninger

Litteraturliste

- Bergsholm (2008)* Bergsholm, Einar, «Innløsning og forlengelse av festeavtaler: Er lovbestemt innløsningsrett et hensiktsmessig virkemiddel for å verne festerens interesser?», Lov og Rett, nr. 9, 2008, s. 516-529. Idunn.no
- Bergsholm (2013)* Bergsholm, Einar, «Grunntrekk i engelsk tingsrett», Kart og plan nr. 4, 2013, s. 239-254.
- Bærug (2012)* Bærug, Sølve «Verdsetting av næringseiendom- Prinsipper, begreper og eksempler» UMB, januar, 2012.
http://www.umb.no/statisk/ilp/publikasjonsserier/verdsetting_av_nringseiendom_publicert_januar_2012_med_vedlegg.pdf
(sjekket 6. april 2015)
- Eide (2011)* Eide, Erling (2011) «Kapitaliseringsrenten og Høyesteretts misforståelse», Tidsskrift for erstatningsrett, forsikringsrett og velferdsrett, s. 125- 162. Rettsdata.no
- Falkanger (2006)* Falkanger, Thor, «Innløsning av festerett – forholdet til pant og andre heftelser i grunneiendom og festerett», Lov og rett, nr. 1-2 2006, s. 65-82. Idunn.no
- Falkanger (2011)* Falkanger, Thor (2011). *Fast eiendoms rettsforhold*, 4.utgave. Oslo: Universitetsforlaget.
- Falkanger & Falkanger (2013)* Falkanger, Thor og Falkanger, Aage Thor (2013). *Tingsrett*, 7. Utgave. Oslo: Universitetsforlaget.
- Falkanger, lovkommentar* Falkanger, Thor (redigert 2015) *Lovkommentar, tomtefesteloven; L20.12.1996 nr. 106 Lov om tomtefeste*. Gyldendals rettsdata
- Kessel (2015)* Kessel, Dag, «Mener norsk hyttetradisjon er i fare», NRK, 31.3.2015, <http://www.nrk.no/ho/mener-norsk-hyttetradisjon-er-i-fare-1.12288940>
(sjekket 4.april 2015)
- Lid (1961)* Lid, Olav (1961). *Tomtefeste*. Oslo-Bergen: Universitetsforlaget.

- Moen (2012)* Moen, Sivert (2012). «Utviklingen i omfanget av jordleie i perioden 1979 til 2010» Masteroppgave, UMB, institutt for økonomi og ressursforvaltning.
- Mæland (2013)* Mæland, John Mæland (2013). *Kort prosess*, 3. reviderte utgave. Bergen: Justian AS.
- Tuseth og Winge (2014)* Tuseth, Bård Sverre og Winge, Nikolai K. (2014) *Masteroppgaven i juss*. Oslo: Universitetsforlaget

Forarbeidsregister

- Forskrift om tomtefeste m.m.* Forskrift om tomtefeste m.m., 8.juni 2001 nr. 570 til tomtefesteloven. *Sist endret 1.januar 2008*
- Innst.O. nr. 74 (2005-2006)* Innst.O.nr.74 (2005-2006) Innstilling fra justiskomiteen om lov om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv.
- 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.41(2003-2004)* Ot.prp.nr.41 (2003-2004) Om lov om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste(tomtefesteloven)
- Prop. 73 L (2014-2015)* Prop.73 L (2014-2015) Endringer i tomtefesteloven (festeavgift ved forlengelse m.m.)

Øvrige

- IVS (2005)* *International Valuation Standards (IVS) (2005)*, 7. Utgave
- Huseiernes Landsforbund* Huseiernes Landsforbund, «Punktfeste», 25. oktober 2011. <http://www.huseierne.no/boligsporsmal/juridisk-hjelp/tomtefeste/punktfeste/> (sjekket 6.mai 2015)
- Jusstorget* Jusstorget.no «Juridisk ordliste-skjønn» http://www.jusstorget.no/dictionary/dictionary_word.asp?Word=Skj%F8nn (Sjekket 3.mars 2015)

- Kartverket (2015a)* Kartverket (2015) «Innløse og slette festerett»
<http://kartverket.no/Eiendom-og-areal/Tinglysing-av-eiendom/Hvordan-tinglyse/Slette-tinglyste-dokumenter-fra-grunnboken/Slette-festerett/>
(Sjekket 12. april 2015)
- Kartverket (2015b)* Kartverket (2015) «Rundskriv for tinglysning, 11.2 Innløse festrett»
<http://kartverket.no/Eiendom-og-areal/Tinglysing-av-eiendom/Rundskriv-for-Tinglysingen/11-Tomtefeste/112-Innløse-festerett/>
(Sjekket 12. april 2015)
- Meld. St. 10 (2009–2010)* Stortingsmelding 10 (2009–2010) «Forvaltningen av Statens pensjonsfond i 2009», Finansdepartementet
- Meld. St. 30 (2010-2011)* Stortingsmelding 30 (2010-2011) «Fordelingsmeldingen», Finansdepartementet
- Norges Bank* Norges Bank «Statsobligasjoner -månedsgjennomsnitt»,
<http://www.norges-bank.no/Statistikk/Rentestatistikk/Statsobligasjoner-Rente-Manedsgjennomsnitt-av-daglige-noteringer/> (sjekket 12. mai 2015)
- Opplysningsvesenets fond* Opplysningsvesenets fond, «Historie»
<http://ovf.no/Om-OVF/Historie>
(sjekket 2. februar 2015)

Lovregister

- Avtaleloven* Lov 31. mai 1981 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven-avtl.)
- Bygdeallmenningsloven* Lov 19. juni 1992 nr. 59 om bygdeallmenninger (bygdeallmenningsloven- bgdalml.)
- Dokumentavgiftslova* Lov 12. desember 1975 nr. 59 dokumentavgift (dokumentavgiftslova- dal.)
- Forpaktningslova* Lov 25. juni 1965 nr. 1 om forpaktning (forpaktningslova-fpl)
- Grunnloven* Lov 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov (Grunnloven- Grl.)
- Husleieloven* Lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven- husll.)
- Jordlova* Lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova- jl.)

<i>Panteloven</i>	Lov 8. februar 1980 om pant (panteloven- pantel.)
<i>Skjønnsprosessloven</i>	Lov 11. juni 1971 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjønnsprosessloven- skj.)
<i>Tinglysingsloven</i>	Lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysning (tinglysingsloven- tingl.)
<i>Tomtefesteloven</i>	Lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste (tomtefesteloven- tfl.)
<i>Twisteloven</i>	Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven- tvl.)

Domsregister

<i>HR-2015-843-S</i>	HR-2015-843-S
<i>Rt. 2014 s. 1203</i>	Rt. 2014 s. 1203
<i>Rt. 2013 s. 504</i>	Rt. 2013 s. 504 (Kristiania Hjemmelsselskap)
<i>Rt. 2011 s. 1254</i>	Rt. 2011 s. 1254 (Ski-saken)
<i>Rt. 2007 s. 1281</i>	Rt. 2007 s. 1281 (Øvre-Ullern)
<i>Rt. 2007 s. 1306</i>	Rt. 2007 s. 1306 (Rollag)
<i>Rt. 2007 s. 1308</i>	Rt. 2007 s. 1308 (Sørheim)
<i>Rt. 1993 s. 1524</i>	Rt. 1993 s. 1524 (Ølberg-dommen)

Vedlegg

Vedlegg 1- Festekontrakt.

Hentet hos kartverket.no:

http://kartverket.no/Documents/Tinglysing/Skjemaer/Fast%20eiendom/Festekontrakt_BOKM.pdf (sjekket 12. mai 2015)

Festekontrakt

Kontrakten gjelder framfeste¹⁾

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysningsstempel
Adresse:	
Postnummer: Poststed:	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Beskaffenhets: ²⁾ <input type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd		Tomtens areal:	Tomteverdi:	
Hva skal grunnen brukes til:				
<input type="checkbox"/> B eiendom	<input type="checkbox"/> Bolig- Fritids- eiendom	<input type="checkbox"/> V kontor	<input type="checkbox"/> Forretning/ Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk
		<input type="checkbox"/> K Off.vei	<input type="checkbox"/> A Annet	

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel

4. Festeavgift pr. år
kr

5. Festetid ³⁾	
Antall år	Regnet fra – dato

6. Panterett for festeavgiften ⁴⁾
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil _____ års forfalt festeavgift.
<input type="checkbox"/> Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst. ⁵⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.

Dato	Bortfesterens underskrift	Festerens underskrift
------	---------------------------	-----------------------

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Feste- kontrakten er i samsvar med:	<input type="checkbox"/> Oppmålingsforretning	Datert	
Regulering av festeavgift	<input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15. <input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15:		
Innløsningsrett	<input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestel. kap. VI. <input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:		
Overdragelse og pantsettelse	Festere 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, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten 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 prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:		
	(herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspinne av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vermeting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	<input type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift	

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted	Dato
Bortfesterens underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Sted	Dato
Festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Sted	Dato
Grunneier samtykke	Gjentas med blokkbokstaver

Noter

- 1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
- 2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjete på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
- 3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
- 4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.
- 5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Postboks 5003
NO-1432 Ås
67 23 00 00
www.nmbu.no