



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2022 30 stp**

Fakultet for landskap og samfunn, landsam

# **Forlengelsesretten etter Lindheimdommen**

**Even Schmidt Tronrud**

Master i Eiendom



## **Forord**

Denne masteroppgaven er en avslutning på min femårige utdanning ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Disse fem årene har jeg lært mye faglig og om meg selv. Har blitt kjent med gode klassekamerater, som jeg aldri ville vært foruten.

Temaet for min masteroppgave ble tomtefeste, dette er noe av det jeg finner mest interessant innenfor eiendomsfaget. Tomtefeste har bydd på mange utfordringer i det norske samfunnet, og vil nok fortsette med det fremover i tid. Masteroppgaven er skrevet ved hjelp av juridisk metode, da jeg likte spesielt godt de juridiske fagene jeg hadde gjennom min studietid ved NMBU.

Jeg vil takke Einar Bergsholm for god og fin veiledning gjennom oppgaveperioden.

## Sammendrag

Denne masteroppgaven vil ta for seg forlengelsesretten av en festeavtale etter lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106. Tomtefeste historie og begrunnelse på hvorfor tomtefeste trenger lovgiving vil bli presentert. Det vil også bli presentert selve forlengelsesretten og dens historie.

Rettsavgjørelser med hovedfokus på Lindheimdommen, sammen med EMDs avgjørelsesgrunnlag og selve avgjørelsen blir presentert. Grunnlaget for ny lovendring og lovforslaget blir gått igjennom.

I masteroppgaven vil det bli lagt frem teori som tilsier at bortfester rettsstilling var svakere enn den egentlig skulle ha vært frem til lovendringen. Lovgiver har passet på at fester har et godt rettsvern, men glemt bortfester. Med den nye lovendringen har bortfester fått et sterkere eiendomsvern.

Det var ikke selve forlengelsesretten som krenket EMK, det var samspillet mellom §§ 7, 15 og 33. Tidligere sa disse paragrafene at en forlengelse var på ubestemt tid, og ga ikke bortfester mulighet for regulering av festeavgift etter markedsverdi eller konsumprisindeks.

Til slutt vil den endelige lovendringen bli lagt frem sammen med egne refleksjoner. I den nye lovendringen kan det diskuteres om bortfester har fått en altfor sterk posisjon i forhold til fester, og om festers eiendomsvern blir krenket etter EMK.

## Abstract

This master thesis will address extension of Norwegian leasehold estate contract after the Ground Lease Act called “tomtefesteloven” in Norwegian. The history behind the leasehold estate will be presented and reasoning why the leasehold estate is regulated. Lastly, I will present the rights of the lease extension and the history behind it.

I will present the court decision with a main focus at *Lindheim and others v. Norway*, the basis of the decision from the European Court of Human Rights and present their reasoning for the decision. The basis for a new amendment and a proposed law suggestion will be presented.

The conclusion of my master thesis is that lessors' rights were arguably weaker before the new amendment. The legislator made sure that the lessee was legally protected but forgot about lessors. The new legislation led to a stronger protection of property.

It wasn't the lease extension rights that violated the Convention of Human Right, it was the interaction between §§ 7, 15 and 33. These former sections stated that an extension was indefinite and did not give the lessors` an opportunity to regulate market value or consumer price index.

Lastly the final legislation will be presented and my own reflection regarding the matter. The new legislation is debatable because it can be discussed if lessor's rights are in a stronger position than lessees, and if lessees' protection of property is violated after the Convention of Human Rights.

# Innholdsfortegnelse

<b>Kapittel 1 – Introduksjon .....</b>	<b>1</b>
1.1 Tema og problemstilling .....	1
1.2 Avgrensning .....	2
1.3 Oppbygging av oppgaven .....	2
1.4 Metode .....	2
1.5 Lovvalg .....	3
<b>Kapittel 2 - Tomtefeste .....</b>	<b>4</b>
2.1 Tomtefeste .....	4
2.2 Tomtefestes historie .....	6
2.3 Festeformål .....	7
2.3.1 Boligformål .....	8
2.3.2 Fritidsformål .....	9
2.3.3 Andre festeformål .....	9
2.4 Rådighet .....	10
2.4.1 Rettslig rådighet .....	10
2.4.2 Faktisk rådighet .....	11
<b>Kapittel 3 - Forlengelsesretten .....</b>	<b>12</b>
3.1 Ivareta festerens interesse .....	12
3.2 Hvordan forlengelsesretten var før første tomtefestelov .....	12
3.3 Tomtefesteloven av 1975 .....	13
3.4 Tomtefesteloven av 1996 .....	14
3.5 Lovendring i 2004 .....	14
<b>Kapittel 4 - Lindheimdommen .....</b>	<b>17</b>
4.1 Om Lindheimdommen .....	17
4.2 EMDs vurderingsgrunnlag .....	18
4.2.1 Det må foreligge en eiendomsinteresse .....	18
4.2.2 Det må foreligge et inngrep .....	18
4.2.3 Klassifisering av inngrepet - Regelverk .....	19
4.2.4 Inngrepet må ha tilstrekkelig hjemmel .....	19
4.2.5 Inngrepet må forfølge et legitimt formål .....	19
4.2.6 Inngrepet må være proporsjonalt .....	20
4.3 EMD domsavgjørelse .....	20
4.3.1 Regelvalget .....	20
4.3.2 Formålsvurderingen .....	21
4.3.3 Proporsjonalitetsvurderingen .....	21
<b>Kapittel 5 - Tiden etter Lindheimdommen .....</b>	<b>23</b>
5.1 Endring av lov .....	23
5.2 Det nye lovforslaget .....	24
5.3 Det endelige lovforslaget .....	25
5.3.1 Unntak .....	27

5.4 Verdsetting av tomteverdi .....	28
<b>Kapittel 6 – Avsluttende refleksjon.....</b>	<b>30</b>
<b>Litteraturliste .....</b>	<b>32</b>
<b>Vedlegg – Festekontrakt .....</b>	<b>34</b>

# Kapittel 1 – Introduksjon

## 1.1 Tema og problemstilling

Tomtefeste er et dagsaktuelt tema som en stor del av Norges befolkning blir berørt av. Det finnes over 150 000 registrerte festeforhold i Norge, de fleste festeforholdene er knyttet til bolig og fritidshus (Thor Falkanger & Reusch, 2021). Som med alle andre avtaler, blir det konflikter mellom partene som kommer av at alle vil få en best mulig avtale for seg selv. Tomtefeste er veldig omdiskutert i Norge, det kommer ofte opp i mediene om dette er noe som skal avskaffes eller ikke.

Rettsavgjørelsen som hadde størst betydning for reglene om tomtefeste var saken *Lindheim and others v. Norway* i Den europeiske menneskerettighetsdomstolen (EMD). Det var også denne saken som dempet litt diskusjonen om tomtefeste skal avsluttes eller ikke. Saken handlet om daværende regel i tomtefesteloven § 33 var i strid med Den europeiske menneskerettighetskonvensjonens (EMKs) første tilleggsprotokoll artikkel 1 (P1-1) om vern av eiendomsretten. Avgjørelsen EMD kom til var at Norge måtte endre bestemmelsene om forlengelse i tomtefesteloven. Lovendringen var svært diskutert, da den ville få innvirkning på manges liv.

Tomtefeste inneholder flere spennende problemstillinger som kan undersøkes mer, men for min avhandling har jeg valgt å se nærmere på:

### **Lovbestemt forlengelsesretten etter Lindheimdommen.**

Når en festeavtaler for et bolig- eller fritidshus forlenges, gjøres det på samme vilkår som tidligere, vil også festeavgiften bli den samme. Men etter den nye lovgivningen har bortfester fått rett til å kreve en regulering av festeavgiften etter tomtefesteloven § 15 fjerde ledd. Grunnlaget for at fester har rett til forlengelse på samme vilkår som tidligere, har vært å styrke festerens vern og gjøre styrkeforholdet mellom fester og bortfester mer likt. Oppgaven til tomtefesteloven er å regulere forholdet mellom fester og bortfester.



## 1.2 Avgrensning

I denne avhandlingen har jeg valgt å kun se på forlengelsesretten til der festeformålet er for bolig- og fritidshus. Avhandlingen vil derfor ikke ta for seg andre festeformål. I kapittel 2.2.3 vil jeg gå kort innpå hva salgs festeforhold dette kan være.

## 1.3 Oppbygging av oppgaven

Masteroppgaven er bygd opp i 6 kapitler med flere delkapitler slik at oppgaven skal fremstå oversiktlig og strukturert.

Kapittel to handler om tomtefeste. Der vil leserne få en introduksjon til hva tomtefeste er, historien til tomtefeste, ulike festeforhold og sentrale uttrykk og begreper.

I kapittel tre vil forlengelsesretten bli forklart. Her vil de ulike delkapitlene ta for seg hvordan forlengelsesretten har utviklet seg. Det starter med hvordan det var før det ble lovregulert. Etter dette vil de ulike rettsreglene om forlengelse bli presentert i en kronologisk rekkefølge.

Kapittel fire vil Lindheimdommen bli presentert. Her vil hendelsene fra tingretten og helt frem til EMD komme frem. I samme delkapittel vil også andre domsavgjørelser som har hatt en innvirkning på Lindheimdommen bli presentert. Videre i kapitlet vil vurderingsgrunnlaget til EMD og den endelige domsavgjørelsen bli presentert.

I kapittel 5 vil det bli sett på tiden etter Lindheimdommen. Bakgrunnen til lovendringen, lovendringsforslaget og det endelige lovforslaget vil bli presentert. Til slutt vil det bli gått innpå verdsettingen av tomteverdi.

I kapittel 6 vil det komme frem egne refleksjoner rundt forlengelsesretten og lovendringen.

## 1.4 Metode

Avhandlingen vil ta utgangspunkt i juridisk metode (Winge & Tuseth, 2018). Det vil si at det som skal analyseres til oppgaven blir lover, forarbeider, rettspraksis og juridisk litteratur.

## 1.5 Lovvalg

Lovene som blir brukt i denne masteroppgaven er:

- Lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste
- Lov om endringer i tomtefesteloven (festeavgift ved forlengelse m.m) av 19. juni 2015 nr. 63
- Lov om styrking av menneskerettighetens stilling i norsk rett av 21. mai 1999 nr. 30 (menneskerettsloven)

Proposisjoner og offentlige utredninger som blir brukt er:

- NOU 2013: 11 Festekontrakter og folkerett av 1. oktober 2013
- Ot. prp. nr. 28 (1995-1996) Om lov om tomtefeste av 23. februar 1996
- Ot. prp. nr. 41 (2003-2004) Om lov om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste av 19. mars 2004
- Prop. 73 L (2014-2015) Endringer i tomtefesteloven (festeavgift ved forlengelse m.m.) av 27. mars 2015

Rettsavgjørelser og annet juridisk litteratur vil forekomme i oppgaven og bli henvist til. Kildene som benyttes i oppgaven er avveid og blitt vurdert som valide. Og gitte kilder er dekkende for oppgavens omfang.

## Kapittel 2 - Tomtefeste

I dette kapittelet vil tomtefeste bli presentert. Tomtefeste historie vil bli lagt frem. Begreper og uttrykk innenfor tomtefeste vil bli forklart.

### 2.1 Tomtefeste

Tomtefeste er noe som utgjør en stor del av eiendomsstrukturen i Norge. Per 1.12.2021 var det registrert over 150 000 festegrupper i Norge (Damslara & Dørum, 2018). Tomtefeste er noe som stammer tilbake helt til 1500-tallet. Festeren som benyttet seg av slike avtaler ble ofte kalt for strandsitterne og var utbredt langs kysten. Etter dette ble det brukt ord som grunnleie, tomteleie og arvefeste. Det var ikke før på midten av 1900-tallet ordet tomtefeste ble brukt om disse avtalene (Einar Bergsholm, 2016, s. 163).

Tomtefeste blir definert som en leieform for leie av fast eiendom, det vil kjennetegnes som at leieren (festeren) har eller får sitt eget hus på leietomta, jf. tfl § 1. Formålet ved tomtefeste er at festeren får eiendomsrett til huset, og grunneier (bortfester) har eiendomsrett til tomten. Dette er gjeldende uansett om festeren benytter seg av retten eller ikke (Rt. 2013 s. 72 avsnitt 46). Forholdet mellom fester og bortfester reguleres av lov om tomtefeste av 1996 nr. 106. Hva som definerer ordet «hus» i tomtefesteloven, kan tolkes bredt. Det kan være alt fra et stort næringsbygg til et lite skur godt gjemt i skogen.

Det som kjennetegner et festeforhold, er at det er en avtale som er inngått mellom fester og bortfester. En fester kan ses på som en leietaker, der festeren får råderett over eiendommen mot at festeren betaler en festeavgift til bortfester som oftest betales årlig. Det vil uansett fortsatt være bortfester som har eiendomsrett og vil inneha hjemmelen til grunneiendommen. Festeforholdet kan inngås selv om det er en fysisk eller juridisk person.

En avtale mellom en fester og en bortfester er juridisk bindende på lik linje med vanlige juridiske avtaler. Den binder festeforholdet mellom fester, bortfester og reguleres av tomtefesteloven. Tomtefesteloven er preseptorisk som betyr at den i utgangspunktet gjelder foran alle andre avtaler. Dette betyr nærmere at fester og bortfester ikke kan inngå avtaler som avviker fra tomtefesteloven. En festeavtale er vanligvis inngått skiftelig, men det finnes

også muntlige festeavtaler. Dagens problem med de muntlige festeavtalene er at de er gamle og det kan være komplisert og finne ut hva som var utgangspunktet mellom fester og bortfester. Avtaler inngått før 1976 er veldig lite standardisert og var basert på avtalefriheten. Dette førte til at vi i 1976 fikk den første tomtefesteloven for å løse tvistene som oppsto.

Det kan være vanskelig å skille mellom tomtefeste og andre eiendomsrettslige forhold, dette skyldes at det finnes mange forskjellige varianter av festeforhold og festeavtaler. Som nevnt tidligere er det viktig å skille mellom tomtefeste og eiendomsrettslige leie- og bruksforhold, dette må gjøres for å avgjøre om det er tomtefesteloven som er det riktige lovverket for å regulere forholdet mellom partene. Det er derfor viktig at når man ser på eldre avtaler, at man faktisk ser på selve avtalen og vurderer den. Derfor er det ideelt med skriftlige avtaler, da det er overkommelig å se på de faktiske forholdene. I tomtefesteloven § 1 blir det nevnt at loven gjelder for leie av grunn, der fester har til hensikt å oppføre hus på eiendommen. Dette var også noe som ble poengtert i Rt. 2013 s. 72. Derfor går skille mellom tomtefeste og andre eiendomsrettslige forhold hvis fester(leietaker) har hensikt å oppføre ett bygg, er dette et tomtefeste.

Etter at den første tomtefesteloven kom i 1976 har festeavtalene blitt mer standardisert, og gjør det derfor lettere å tolke hva som skal reguleres av tomtefesteloven og hva som skal reguleres av annet lovverk. Kartverket har opprettet en «mal» for festeavtaler som blir inngått i dag. Malen inneholder punkter som en festekontrakt skal inneholde; punktene er: (Se vedlegg – Festekontrakt)

- Dato for inngåelse
- Partene det gjelder
- Eiendommen det gjelder inkl. gnr., bnr. og festenummer
- Formålet eiendommen skal brukes til
- Festeavgift
- Bestemmelser om oppjustering av vederlaget
- Festetid

- Panterett for festeavgiften
- Eventuelle spesielle rettigheter og vilkår som partene har
- Underskrifter fra bortfester og fester

Det at festekontrakter i dag er standardisert og at det er gitt krav til kontraktbestemmelsene gis det en sikkerhet til partene. Da får begge partene en skriftlig og ryddig kontrakt som sier hvordan festeforholdet skal være. Dette gjør også at festeren får en trygghet, sånn at vedkommende kan investere mer i bygninger på tomten. Bortfester gis også en trygghet i at inntekten blir forutsigbar.

Det finnes ulike formål innenfor tomtefeste. Tomtefesteloven tar for seg alle formålene, der det er ulike bestemmelser til de ulike formålene.

## 2.2 Tomtefestes historie

Første sporene av tomtefeste finner man allerede fra 1500-tallet (Einar Bergsholm, 2016, s. 163). De første som benyttet seg av tomtefeste kaller man ofte for strandsitterene, dette var ofte fiskere og sjømenn som bygget egne hus på grunn de leiet. Grunnen til at de gjorde dette, var siden de var mer på sjøen enn på land, så hadde de ikke anledning til å ta vare på eiendommer og drifte de. Det fantes også tomtefeste lengre inn i landet. Dette handlet ofte om leie av grunn til landbruk, eksempler på dette er leilendinger og husmenn (Einar Bergsholm, 2016, s. 163). De leide bort hus med og uten jord, derfor var tomtefeste utbredt rundt byer og tettsteder allerede på 1600-tallet (Damslorå & Dørum, 2018).

På 1800-tallet startet staten å tilby festetomter rundt byene, sånn at man ville få en vekst av tettsteder. Dette gjorde at det kom flere husbygninger, for på den tiden var det vanskelig for folk flest å få penger til å kjøpe egne tomter. Staten festet ikke bare bort sine eiendommer, de inngikk også avtaler med private personer og bedrifter om leie av jord, som de leide ut videre. Dette er en festeform vi kjenner i dag som framfeste.

På 1900-tallet begynte også kommuner med å feste bort tomter. Dette gjorde de for å hjelpe personer som ikke hadde råd til egen tomt, å få et eget hus. Dette ble gjort også for å sikre en verdiøkning som kunne brukes innad i kommunen til bedre infrastruktur. For at

kommunene skulle få verdiøkningen, ble ofte festeavgiften avtalt til markedsverdien av tomten. Kirken har også vært svært delaktig i bortfestingen. Kirken fikk ikke lov til å selge så mye egne eiendommer, de valgte derfor å feste de bort istedenfor. De er fortsatt en stor aktør i dag, og kirkens eiendommer forvaltes av Opplysningsvesenets fond (OVF)

De siste tiårene har private aktører stått for mer av bortfestningen enn det offentlige. I 1958 var det en større andel bortfester som var private enn statlige (Einar Bergsholm, 2016, s. 164). Det har også blitt mindre forskjell mellom festeforhold til bolig og fritidsbolig. Private begynte å feste bort eiendommer da de så at dette var økonomisk smart. Hvis de greide å sitte på en eiendom og bare feste den bort istedenfor å selge den, ville de få en solid prisøkning den gangen de eventuelt skulle selge eiendommen. I takt med at det ble mer attraktivt å bosette seg i tettsteder og byer, skjønte private grunneiere at festepriene ville bli gode. Et annet eksempel på at private begynte å feste bort eiendommer istedenfor å selge eiendommer, var at det ville være mer skattemessig lønnsomt. Dette var noe de opplevde når marginals-katten var høy, da skatten av gevinsten ved et eventuelt salg også ville bli høy. Grunneiere slapp også stempelavgiften (kalt dokumentavgiften i dag) og tinglysningsgebyrer (Einar Bergsholm, 2016, s. 165). Etter 1940 ble det gjennomført en omfattende prisregulering av både salg av eiendom og bortfeste av eiendom. For salg av eiendom gikk den ut på at taksten av en tomt skulle settes av en prisnemnd, som satt taksten etter rimelig salgsverdi. Reguleringen var ikke gjeldende for hele landet, og kunne variere stort ifra kommune til kommune, derfor ble den opphevet i 1983 på (Einar Bergsholm, 2016).

### 2.3 Festeformål

Formålet med en festetomt er helt sentralt, og lovfestet i tomtefesteloven § 5. I festekontrakten skal det opplyses hva formålet med eiendommen er, og hva tomten skal brukes til (Thor Falkanger & Falkanger, 2013, s. 263). Tomtefesteloven § 5 første ledd sier:

*«Avtale om tomtefeste skal gjerast skriftelg. 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.»*

Bakgrunnen for at dette er lovfestet er at festere til bolig- og fritidsformål har sterkere vern enn hvis det gjelder andre formål. Formålet til et festeforhold kommer også frem når det gjelder spørsmål angående forlengelse eller innløsning. Hvis formålet med avtalen ikke ligger under avtalen, vil den ikke bli tinglyst (Ot. prp. nr 28 (1995-1996) s. 52). Formålet er også viktig når det kommer til festeavgiften, den kan avgjøre hvilke regler som blir gjort gjeldende. Et eksempel er Rt. 2013 s. 504. Saken gjelder en tomt hvor det ble bygget en boligblokk. Bortfester drev med utleie av leilighetene. Høyesterett kom frem til at dette ikke var snakk om noe boligfeste, og bortfester kunne derfor ikke benytte seg av § 15 andre ledd til å regulere festeavgiften (Rt. 2013 s. 504).

Det finnes hovedsakelig tre ulike festeformål, det vil i de neste delkapitlene gå nærmere inn på hva det er. De tre ulike festeformålene det er snakk om er:

- Boligformål
- Festeformål
- Andre festeforhold, f.eks. næringsformål

### 2.3.1 Boligformål

Hva som gjør at det er et boligformål innenfor et eiendomsforhold, kan tolkes på flere måter. En tolkning finner vi i 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.» Så dersom formålet blir at en part skal bruke eiendommen til beboelse, er det et boligformål. Boligformål er det formålet som har det sterkeste rettsvernet av de ulike formålene (Ot. prp. nr 82 (1997-1998) s. 150).

Det har blitt lagt inn ett forbud mot å etablere nye festeforhold på bebygde eiendommer, så samt festeforholdet skal være til boligformål etter tomtefesteloven § 5 a, som sier:

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

Grunnen til at denne bestemmelsen har kommet er for å prøve å hindre investorer fra å kjøpe eldre bygårder, for så å legge de ut for salg som borettslag eller boligsameie. Dette er også noe som blir beskrevet nærmere i Prop. 115 L (2009-2010) s. 52-56 (2010).

### 2.3.2 Fritidsformål

Det har blitt vanskeligere og vanskeligere å skille hva som er en fritidsbolig og hva som er en heltidsbolig. Tradisjonelt sett var en fritidsbolig en familiehytte, et sommerhus og lignende (Skatteetaten, 2021). Det var vanlig med enkle bygninger som egnet seg bare for korte overnattingsbesøk, med enkle fasiliteter.

I dag er det vanskeligere å skille, de tradisjonelle hyttene har blitt oppgradert og ligner mer og mer på vanlige boliger som kan bos på hele året. Hytta kan derfor ses på som en sekundærbolig, som personer kan bruke hele året og i lengre perioder (Thor Falkanger & Falkanger, 2013, s. 261-262). Det er derfor vanskelig å bestemme formålet til en slik eiendom. Det man må se på da for å avgjøre om det er et boligformål eller et fritidsformål, blir å se på byggetillatelsen som ble gitt, hva ble det søkt om. Plansituasjonen kan også være fornuftig å undersøke (Skatteetaten, 2021).

### 2.3.3 Andre festeformål

Med andre festeformål menes de forholdene som ikke er bolig- eller fritidsformål. Tomtefesteloven sier ikke noe konkret om hva som menes med andre festeformål. Av § 5 første ledd fremkommer det at festeformålet deles inn i tre typer festeforhold, det er bolig-, fritid- og andre festeformål. Bestemmelsen kan tolkes at alle festeforhold som ikke kan ses på som bolig- eller fritidshus faller inn under kategorien andre festeformål. For at bestemmelsene i § 5 blir gjeldende må avtalen være inngått etter 1975, jf § 5, fjerde ledd. Etter § 1 kommer det frem: «*Lova her gjeld feste (leige) av grunn til hus (2) som festaren (leigaren) har eller får på tomte.*», dette betyr at tomtefesteloven gjelder for alle bygninger.

Vanlige formål som faller inn under andre festeformål er næringsbygg. Det er § 8 som «*gjeld feste av tomt til fabrikk- eller forretningsbygg*». I forarbeidene til tomtefesteloven fra 1976 blir begrepet «hus» benyttet for ulike bygninger (Ot. prp. nr 2 (1974-1975) s. 59-60). Som nevnt tidligere kan det være vanskelig å fastsette formålet ved eldre avtaler. Når det gjelder



forlengelse, blir det viktig å gå tilbake til når avtalen ble inngått og se på bruken. For det er bare bolig- og fritidsformål som har forlengelsesrett. Eksempler som viser skille mellom feste til bolig- og fritidsformål kontra næringsformål, er Rt. 2013 s. 504. Saken gjaldt en fester som drev boligutleie som næring. Høyesterett kom frem til at dette ikke gjaldt «tomt til budstadsbus», da fester ikke benyttet seg av dette til bolig eller fritidsformål. Et annet eksempel er HR-2017-1780-A som gjaldt en jeger- og fiskerforening som festet eiendommen av Statskog SF. Problemstilling her var om formålet med festet var til fritidsbehov eller å gi medlemmene av foreningen økonomisk utbytte. Siden partene ikke hadde noe økonomisk utbytte av festet, sa høyesterett at dette festeforholdet var et fritidsformål (Einar Bergsholm, 2019, s. 191) (HR-2017-1870-A avsnitt 38-39).

## 2.4 Rådighet

En eiendomsrett gir rett til å eie og ha enerett over eiendommen. Eiendomsretten deles inn i to segmenter: Rettslig rådighet og faktisk rådighet (RUV, 2022). I delkapittel 2.4.1 og 2.4.2 vil det bli gått igjennom hva rettslig og faktisk rådighet betyr for festeren.

### 2.4.1 Rettslig rådighet

Ved rettslig råderett menes det at eier kan bestemme om vedkommende vil selge, pantsette, leie ut osv. eiendommen vedkommende har eiendomsrett til. Dette er hva som er den positive siden ved rettslig rådighet. Dette blir også den negative siden, eier kan nekte andre å råde over eiendommen. I tomtefesteloven § 17 kommer det frem at fester kan stå fritt til å overføre festeretten til andre så lenge ikke annet er avtalt. Ved en overføring av en festeavtale menes hele festeavtalen og byggene som har blitt bygget på eiendommen. Vanlig overføring skjer ved salg, gave eller arv. Hvis det gjelder dødsfall, skal alt overføres til arvingene.

Bortfester skal varsles etter § 17, fjerde ledd ved en overføring av festeavtalen. Bortfester varsles med hensyn til innkreving av festeavgiften. Når varselet har kommet kan bortfester legge frem krav til ny fester, dette kan være festeavgift som skulle vært betalt av tidligere fester.

Fester har rett etter tomtefesteloven § 18 og panteloven § 2-3 til å pantsette de byggene som fester har rådighet over på eiendommen. Når det gjelder utleggspant er det reglene i panteloven kapittel 5 som gjelder.

#### 2.4.2 Faktisk rådighet

Den faktiske rådigheten gjør at en eier har rett til utnyttelse og bruk av fast eiendom, løsøre og fordringer (RUV, 2022). Det finnes også positive og negative sider ved den faktiske rådigheten. At en eier kan bygge hus på eiendommen sin er den positive siden, mens den negative siden er at eier kan nekte andre fysisk rådighet på eiendommen hans. Det er altså bare eier som har råderett, og andre kan ikke gå over hans rett. Denne retten er ikke bare gjeldende på eiendommen, den kan også strekke seg utover naboeiendommer. Det skal ikke gjøres aktiviteter som kan føre til en ulempe eller en begrensning på eiers eiendom, dette gjelder hovedsakelig støy- og luktfremkallende aktiviteter. Dette er noe som blir regulert av naboloven.

Den fysiske rådigheten blir regulert av kapittel 5 i tomtefesteloven. Etter § 16 kan fester utføre de samme fysiske inngrep som bortfester kan på eiendommen. Det er formålet til tomtten som bestemmer hvor stor råderett fester har. I § 16, første ledd står der:

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

Bortfester kan derfor begrense råderetten til festeren, men det må fremlegges i festeavtalen. Noen eksempler på begrensninger som bortfester kan gi er, fester kan ikke hugge trær på eiendommen eller sette gjerde. Som er ting en grunneier ville kunne gjort. Som følge av denne paragrafen får partene fritt spillerom til å bestemme hvor stor den fysiske råderetten skal være.

## Kapittel 3 - Forlengelsesretten

I dette kapittelet vil det bli sett nærmere på utviklingen til forlengelsesretten samt hvordan tomtefesteforholdet har endret seg fra den første tomtefesteloven til og med lovendringen i 2004. Dette vil bli gjort for å vise viktigheten av god lovgivning og belyse endringen i forlengelsesretten. Siden hovedfokuset i denne oppgaven ligger på bolig- og fritidshus, vil det derfor bare bli skrevet om dette. Dette kapittelet vil det også bli gått kort inn på innløsningsretten innenfor hver endring i lovgivningen.

### 3.1 Ivareta festerens interesse

Det finnes to virkemidler lovgiver bruker for å passe på festerens interesser, de er begge lovbestemt i tomtefesteloven. Det første virkemiddelet er innløsningsretten. Det er retten en fester har til å innløse eiendommen, som betyr at festeren kjøper tomten av bortfester. Det andre virkemiddelet, er forlengelsesretten. Dette er retten en fester har for å forlenge en festeavtale, når avtalen utløper. I Ot.prp.nr. 28 (1995-1996) konkluderes innløsningsretten med at lovgivningen skal utformes slik at festeren får slik vern som en grunneier har:

*«Problemene ved disse avtalene må løses gjennom lovgivning som bør utformes slik at den gir festeren et vern som gjør hans stilling mest mulig lik den en eier har.»* (Ot. prp. nr 28 (1995-1996) punkt 3.1)

### 3.2 Hvordan forlengelsesretten var før første tomtefestelov

Det fantes ingen lov for tomtefeste før tomtefesteloven nr. 20 av 1975 trådte i kraft 1. januar 1976. Det man gjorde før loven kom, var å tolke stiftelsesgrunnlaget mellom fester og bortfester. De ble tolket etter flere ulike lovbestemmelser, alt etter som hvilke festeforhold det gjaldt (Thor Falkanger & Falkanger, 2013, s. 258).

Det var avtalefriheten som regulerte hver enkelt festekontrakt. Avtalefriheten er et ulovfestet prinsipp som er et av de eldste prinsippene i den juridiske verden i Norge. Det bygger på at hver enkelt person kan avgjøre om man vil inngå eller unnlate å inngå en avtale med en annen person, samt hva avtalen skal handle om. Prinsippet om avtalefrihet er

skrevet i Kong Christian Den Femtis Norske Lo av 15.april 1687 art. NL 5-1-2 (1687). Den har blitt mer moderne gjennom årene, så nå sier den at man kan inngå avtale med hvem man vil, om hva man vil så lenge det er innenfor gitt lovverk. Det var vanlig med muntlige og skriftlige avtaler. Det finnes fortsatt avtaler i dag som er gjort kun muntlig. Grunnen til at det eksisterer mange ulike festekontrakter i dag, kommer rett og slett fra avtalefriheten og formfriheten. Fester og bortfester hadde større frihet før til å bestemme hva avtalene skulle gjelde.

Når en avtale gikk ut og partene ikke hadde avtalt noe forlengelse i festeavtalen skulle festeforholdet avvikles, men partene kunne også bli enige på egenhånd om en ny avtale på samme eller nye vilkår som tidligere (Einar Bergsholm, 2008). I flere festeforhold var forlengelsesretten en sedvane festeren hadde (Einar Bergsholm, 2008). Forlengelsesretten skulle være et subsidiær til innløsningsretten. Det var ment som et kompromiss, som ville sikre fester en varig rett til eiendommen når det var bygd hus der, og sikre bortfester løpende festeinntekter (Einar Bergsholm, 2008).

### 3.3 Tomtefesteloven av 1975

Med tomtefesteloven som trådte i kraft 1. januar 1976, ble det ikke lagt inn en egen hjemmel der festeren kunne kreve forlengelse av festeavtalen. I § 10, andre ledd, 2. punktum ble det lagt inn at dersom en tomt som ikke kunne innløses og ble brukt til fritidsformål kunne fester kreve forlengelse av festeavtalen. Dette ble kjent som «landbruksunntaket» og gjaldt fritidshus, der tomten var en del av et familie- eller kombinasjonsbruk for landbruk. Festeren fikk rett til å kreve forlengelse av festet «... *lengd på same vilkår som før, kvar gong for minst 10 år, så framt omsyn til landbruket ikke gjev rimelig grunn til at festet skal opphøre*» (kilde).

Det ble etter § 6 bestemt at et feste til bolig- og fritidsformål ikke kunne være på kortere enn 80 år. Hvis festeavtalene var kortere enn 80 år, kunne fester kreve at avtalen ble forlenget hvis det var med hjemmel til å forlenge «*på samme vilkår som før*», da måtte også forlengelsen sørge for at den totale festetiden ville bli på 80 år. Det betyr at alle avtaler inngått når den loven trådte i kraft kunne ikke utløpe før totalt 80 år senere. Når 80 år hadde

gått, hadde fester ikke noe rett til å kreve forlengelse. Så hvis bortfester ikke ville at festeforholdet skulle fortsette, kunne ikke fester gjøre noe med det. Hvis bortfester ville at festeforholdet skulle fortsette, var det opp til partene selv å avtale en ny festekontrakt.

### 3.4 Tomtefesteloven av 1996

Når den nye tomtefesteloven kom i 1996, var det heller ikke her lagt inn en egen bestemmelse for forlengelse av festeavtaler. «Landbruksunntaket» hadde blitt til § 33 og hadde blitt gjort gjeldende for avtaler mellom 1975 og frem til loven trådte i kraft. I § 3, første ledd, fjerde punktum ga festeren rett til å kreve forlengelse «*på same vilkår som før*», for minst 10 år av gangen. Når det gjaldt avtaler inngått før 1976, kommer det frem av § 33, annet ledd at festeren kunne kreve forlengelse hver gang avtalen utløper for minst 10 nye år, og gjaldt så lenge fritidshuset ble sett på som i «*varig bruk*». Festeavtalene som ble inngått før 1976 kunne bare kreve forlengelse etter det som er nevnt over og gjaldt kun for avtaler som utløp to år eller mer etter at loven trådte i kraft, jf § 44, tredje ledd. Dette gjaldt kun for fritidseiendommer og ikke boligfeste. § 33 var ment som en «enten eller» regel, forlengelse skulle bli gitt hvis det ikke var hjemmel til å innløse eiendommen. Dette var hjemlet i den opprinnelige tomtefesteloven av 1996 §32 (5).

Festeavtaler til bolig- og fritidshus som ble inngått etter at loven trådte i kraft, var prinsippet at de skulle være evigvarende (Einar Bergsholm, 2016, s. 167). Festet ville gjelde så lenge eiendommen ikke ble innløst eller fester sa opp avtalen. Fester var alene om å kunne si opp avtaler etter § 7 i tomtefesteloven.

### 3.5 Lovendring i 2004

Flere av landets festeavtaler ville utløpe fra år 2000 og fremover. Derfor kom det en lovendring av § 15 i tomtefesteloven som skulle tredd i kraft 1. januar 2002.

Paragrafendringen skulle regulere festeavgiften og innløsningsretten, samt endring av innløsningssummen. Det kom også opp et forslag om å forby all inngåelse av nye festeavtaler som ble sendt ut i en høringsinstans. I høringsnotatets punkt 3.5 lurte departementet «høringsinstansene sitt syn på spørsmålet om ein bør gå inn for å gi festarene ein rett til legning når festeavtala utløper, dersom festaren ønskjer det» (NOU

2013: 11, s. 19). Justisdepartementet sendt ut et høringsbrev 5. juni 2003, med ulike endringsforslag. 24. juni 2004 ble det gjennomført en åpen høring, der høringsinstansene fikk mulighet til å komme med skriftlige forslag. Med bakgrunn i høringene ble det utarbeidet Ot.prp. nr. 41 (2004). Forslaget var todelt, der den nye § 32 første ledd ga festeren av bolig og fritidshus mulighet til å innløse eiendommen når det har gått 30 år av festetiden, med mindre annet ikke er avtalt. Festeren fikk også mulighet til å innløse hvert tiende år etter at de første 30 årene av festetiden hadde passert, det var også en mulighet for festeren å innløse eiendommen når festetiden gikk ut. Det neste gjaldt innløsningssummen, den skulle være «30 ganger årlig festeavgift, etter regulering av innløsningstiden, om ikke en mindre innløsningssum er avtalt» (NOU 2013: 11, s. 20). Minstesummen for innløsning ble satt til 50 000 kr.

§ 33 ble foreslått endret til at festeren etter endt festetid kunne forlenge avtalen på samme vilkår som tidligere. Hvis festeren tok i bruk dette skulle § 7 første ledd anvendes, der sto det: «til festet var sagt opp, eller eiendommen ble innløst». Forslagene gikk igjennom hos Stortinget utenom beregningen av innløsningssummen. Den minste innløsningssummen ble fjernet sammen med at det ble innført et skille mellom tidsbegrensede og tidsubegrensede festeavtaler (NOU 2013: 11, s. 20).

Departementet mente hovedmålsettingen på lovendringen var å sikre at alle skulle ha mulighet til å overta festeeiendommen. Derfor ble § 33 vedtatt i 2004, for å sikre at festeren får varig disposisjonsrett, sånn at når festeren ikke har økonomisk mulighet til å innløse eiendommen, vil festeren ikke miste eiendommen (Ot. prp. nr 41 (2003-2004), s. 54).

Innløsningsretten til fritidseiendommer ble også utvidet. Bakgrunnen for at innløsning av boligeiendom var større enn fritidseiendom, er tryggheten en boligeiendom gir noen. Dette er også noe som kommer frem i forarbeidene (Ot. prp. nr 41 (2003-2004), s. 31) (Ot. prp. nr 28 (1995-1996), s. 10). En fritidseiendom vil også gi følelsesmessige tilknytning. Hvis festeren har hatt festet i flere tiår, sånn at vedkommende og familien til vedkommende har et nært og knyttet forhold til eiendommen. Fritidseiendommer blir ofte værende i familien i generasjoner. Med at festeren får en varig disposisjonsrett mener departementet at også

innløsningsretten skal gjelde fritidseiendommer på lik linje med boligeiendommer (Ot. prp. nr 41 (2003-2004), s. 31).

## Kapittel 4 - Lindheimdommen

I dette kapittelet vil det bli sett nærmere på Lindheimdommen, fra saken ble reist i Hallingdal tingrett til EMDs vurdering. Det vil også bli gått igjennom EMDs vurderingsgrunnlag, og hva EMD mente var i strid med P1-1.

### 4.1 Om Lindheimdommen

Dommen som gikk hele veien til EMD, ble reist av Berit Morgan Lindheim. Fru Lindheim saksøkte på grunnlag av at en forlengelse etter utløpt festetid på samme vilkår som før etter § 33 i tfl, er i strid med grunnloven §§ 97 og 105. Hun kom også med påstand om at § 33 var i strid med EMK P1-1. Grunn til at saksøker mente at § 33 fra i strid med grunnloven og EMK P1-1 var at, hvis en fester kan fornye avtalen på samme vilkår som tidligere, betyr det at festeavgiften vil også bli den samme. Det betyr at grunneier kanskje ikke vil få markedsprisen for utleie av eiendom. Og vil heller ikke få med seg prisøkningen som Norge har opplevd.

Hallingdal tingrett kom frem til at § 33 i tomtefesteloven ikke er i strid med grunnloven § 97, og søksmålet blir derfor ikke ført frem (THALL-2006-171382). Tingretten mente at en fester hadde rett til å fornye festeavtalen på samme vilkår som tidligere. Saken ble anket direkte til høyesterett.

Høyesterett kom også frem til at søksmålet ikke kunne fremmes, da de mente at § 33 ikke var i strid med noe annet. De viste til Øvre Ullern-dommen som ble avgjort samme dag (RT-2007-1281). Forskjellen på disse to dommene var at Øvre Ullern-dommen gjaldt feste til boligformål, mens Lindheimdommen gjaldt feste til fritidsformål. Høyesterett mente at etter § 32 i tomtefesteloven kunne man ikke skille mellom boligformål og festeformål. De mente at tidligere lovgivning kunne man skille mellom disse to festeforholdene, men det gjaldt ikke når dommene ble avgjort. Derfor valgte Høyesterett å holde fast på samme avgjørelse som tingretten kom frem til.

Seks grunneiere gikk sammen og klagde Norge inn til menneskerettsdomstolen på bakgrunn av tomtefesteloven § 33. Klagen ble lagt med utgangspunkt i Lindheimdommen. Grunnen til



at det var akkurat denne dommen som ble valgt ved, var fordi det var denne dommen som hadde størst forskjell mellom markedspris og festeavgiften. Klagerne mente at § 33 var i strid med første protokoll, artikkel 1, fordi når noen kan fornye en avtale så lenge de vil og med samme pris, blir eiendomsretten til en grunneier undertrykket og ikke ivaretatt.

## 4.2 EMDs vurderingsgrunnlag

Etter menneskerettsloven § 2 kommer det frem hvilke internasjonale konvensjoner som er gjeldende i norsk lovgivning. Der kommer det frem at Norge skal følge EMK med første protokoll. Videre i § 3 står det at konvensjoner og protokoller som er nevnt i § 2, gjelder foran norsk lovgivning (menneskerettsloven). Når det kommer til å vurdere om EMK P1-1 er krenket, finnes det seks spørsmål som EMD besvarer for å avgjøre om P1-1 er krenket (Solheim, 2010, s. 59). I delkapitlene nedenfor vil det bli redegjort for hva disse spørsmålene er, dette blir data som er hentet hovedsakelig fra *Eiendomsbegrepet i Den europeiske menneskerettskonvensjonen* av Stig H. Solheim. Og *NOU 2013: 11- Festekontrakter og folkerett* (Solheim, 2010) (*NOU 2013: 11, 2013*).

### 4.2.1 Det må foreligge en eiendomsinteresse

Det første spørsmålet EMD må avgjøre er, hvorvidt klageren har eiendomsinteresse innenfor P1-1. Dette betyr at klagen dreier seg om at inngrepet må ha skjedd på klagerens eiendom. Både fysiske og juridiske personer kan bli sett på som eier av eiendommen etter konvensjons første ledd, første setning. Det betyr at klageren med eiendomsinteresse kan være enhver person, organisasjoner eller enkelt personer satt sammen som en gruppe, som tilfellet er i Lindheimdommen (Menneskerettsloven, 1999 art. 34). Det blir også viktig å avgjøre hva som menes med eiendom etter konvensjonen. Begrepet eiendom blir sett på som et autonomt begrep etter EMK, EMD er ikke bundet av nasjonale begreper. Dette er også noe som blir poengtert i norsk rett (Rt-2006 s. 1382 avsnitt 54).

### 4.2.2 Det må foreligge et inngrep

For at P1-1 skal kunne anvendes må det også foreligge et inngrep på eiendommen. Lovreguleringer og vedtak som går inn og kontrollerer eiendommen, blir også sett på som et inngrep (Solheim, 2010, s. 61). Vernet som følger av dette gis overfor statens sine handlinger

i form av ekspropriasjon f.eks. Men staten er også forpliktet til å sikre at grunneier kan nyte eiendommen sin i fred (NOU 2013: 11, s. 26). De økonomiske konsekvensene en klager kan få, vil være avgjørende i vurderingen (NOU 2013: 11, s. 26).

#### 4.2.3 Klassifisering av inngrepet - Regelverk

Dersom man kan si at det har skjedd et inngrep i eiendomsinteressen, vil det neste man skal stille spørsmål om er inngrepets art. Siden dommen mellom *Sporrong og Lönnroth mot Sverige* har EMD lagt 3 spesifikke regler til grunn for avgjørelsen (1982). Hvilke av disse tre reglene som kommer til grunn avgjøres for hvordan inngrep har blitt gjennomført.

Første regelen kommer frem i første ledd, første punktum og handler om at enhver har rett til å nyte sin eiendom i fred. Denne regelen kalles ofte for «prinsippregelen». Den neste regelen nevnes i første ledd, andre punktum og handler om eiendomsavståelse. Dette blir kalt for «avståelsesregelen», og brukes dersom et inngrep er ment for å fremme offentlige interesser. Den siste regelen finnes i annet ledd og kalles «kontrollregelen». Denne regelen gir staten rett til å gjennomføre tiltak for å ivareta alminnelige interesser.

EMD har i tidligere domsavgjørelser sagt at reglene ikke skal tolkes isolert, men at de først skal avgjøre om saken faller inn under «avståelsesregelen» eller «kontrollregelen». Hvis saken ikke faller inn under noen av de to, skal «prinsippregelen» anvendes. Det har blitt mer og mer vanlig for EMD å gå rett til «prinsippregelen» (NOU 2013: 11, s. 26-27).

#### 4.2.4 Inngrepet må ha tilstrekkelig hjemmel

EMD avgjør så om inngrepet har hjemmel i lov, når de har kommet frem til at P1-1 er anvendelig. Inngrepet må være dekket i hjemmelsgrunnlag. EMD er ikke noe fjerdeinstans, og er derfor litt tilbakeholdent til denne prøvingen. Det nasjonale hjemmelsgrunnlaget må være tilgjengelig, presist og forutberegnelig (NOU 2013: 11, s. 27).

#### 4.2.5 Inngrepet må forfølge et legitimt formål

Et inngrep som omfattes av P1-1, må ha et legitimt formål. Tolkningen av et «legitimt formål» er vidt, staten gis en vid skjønnsmargin for å avgjøre om et tiltak er nødvendig og

hva tiltaket skal gå ut på. EMD gir en spesielt stor skjønnsmargin dersom inngrepet er sosialt - eller økonomisk politisk. Dette punktet har mindre betydning, da staten gis større makt til å selv avgjøre hva som er legitimt og ikke. Dette punktet er mer som et hjelpe punkt til det siste punktet (NOU 2013: 11, s. 27).

#### 4.2.6 Inngrepet må være proporsjonalt

Et eiendomsinngrep som faller under P1-1, må være proporsjonalt. EMD legger vekt på at inngrepet må være rimelig i forhold til middelet som benyttes og målet inngrepet skal realisere. Det må også være en balanse mellom samfunnsinteresse og individets grunnleggende rettigheter. Det må gjøres en vurdering om klageren må bære et individuell og urimelig byrde som følger av inngrepet (NOU 2013: 11, s. 27).

Statens gis også her en litt større skjønnsmargin for å avgjøre hvor proporsjonalt inngrepet er. EMD legger stor vekt på formålet av inngrepet for å avgjøre om det er proporsjonalt, men de er fortsatt tilbakeholdne når det gjelder å overprøve statens vurdering. Når de ser på formålet, ser de ikke på om det er akseptabelt, men hvilken tyngde det har (NOU 2013: 11, s. 28). Et inngrep som gir erstatning, men erstatningen ikke tilsvarer eiendommens verdi, vil også ses på som en krenkelse av P1-1 (NOU 2013: 11, s. 28).

### 4.3 EMD domsavgjørelse

Lindheimdommen dreide seg om tfl § 33, som ga fester rett til å fornye en festeavtale på samme vilkår som tidligere var i strid med P1-1. Partene var enige om at det hadde vært gjennomført et inngrep i klagerens eiendomsinteresse, samt at inngrepet hadde hjemmel i lov. EMD måtte derfor avgjøre hvilke regler de skulle anvende, om inngrepet var til et legitimt formål, og om inngrepet var proporsjonalt. I delkapitlene under vil det bli sett på EMDs vurdering av de ulike punktene (NOU 2013: 11, s. 29).

#### 4.3.1 Regelvalget

For å avgjøre hvilken regel EMD skulle ta utgangspunkt i, brukte de to tidligere rettspraksis der man brukte «avståelsesregelen» og fire tidligere dommer der de brukte «kontrollregelen». EMD kom frem til at Lindheimsaken var mest likt de dommene som

hadde benyttet «kontrollregelen», derfor valgte de å benytte seg av denne. Domstolen var enige med klagerne at festeavgiften på 0,25 prosent av tomteverdien var lavt, samt at feste kunne fornyes på ubestemt tid var et tydelig inngrep på eiendomsretten (Case of Lindheim and Others V. Norway avsnitt 77, 2012). De konkluderte likevel med at dette var innenfor «kontrollregelens» bruk (Case of Lindheim and Others V Norway avsnitt 78, 2012) (NOU 2013: 11, s. 29).

#### 4.3.2 Formålsvurderingen

EMD viste først til *Czapska mot Polen* av 2006 (Case of Lindheim and Others V Norway avsnitt 96), som sa at nasjonale myndigheter har en skjønnsmargin når det kommer til vurdering av om inngrepet har forfulgt et legitimt formål (Hutten-Czapska v. Poland, avsnitt 165 og 166). Som tidligere nevnte i delkapittel 4.2.5, så er «*skjønnsmarginen vid ved implementering av sosiale eller økonomisk politikk*» (NOU 2013: 11, s. 30), og de ville respektere vurderingen myndighetene har gjort så lenge den ikke er åpenbar feilvurdert.

Når EMD skulle gjøre en vurdering av om formål var legitimt, viste de til stortingsdebatten angående formålet av § 33 i tomtefesteloven. Der kom det frem at formålet med paragrafen var å sikre festere som ikke hadde økonomisk mulighet til å innløse festetomtene, ved endt festetid (NOU 2013: 11, s. 30) (Case of Lindheim and Others V Norway avsnitt 97).

Opphevelsen av prisregulering 1. januar 2002 førte til en kraftig prisøkning av festeavgiften, så samt avtalene inneholdt en tomteverdiklausul. EMD var enige med klagerne at tomtefesteloven § 33 skulle ses på uavhengig fra den økonomiske situasjonen til hver enkelt fester og om festeforholdet var til bolighus eller fritidshus. EMD konkluderte likevel med at vurdering til Stortinget ikke var åpenbart grunnløs, og at det var gjort i allmenhetens interesse (Case of Lindheim and Others V Norway avsnitt 100) (NOU 2013: 11, s. 30).

#### 4.3.3 Proporsjonalitetsvurderingen

Som nevnt ovenfor kom EMD til at inngrepet var for et legitimt formål, derfor ble det avgjørende om inngrepet var proporsjonalt. EMD la vekt på *Hutten-Czapska mot Polen*, når de skulle fatte en vurdering. Temaet for vurdering var om klageren etter en helthetsvurdering må bære en uforholdsmessig og urimelig byrde (Hutten-Czapska v.

Poland, avsnitt 167). Grunnen til at EMD la vekt på denne dommen var at de mente en festeavtale kan på lik linje med en husleieavtale inngås frivillig og prisen skal gjenspeile markedsverdien (Case of Lindheim and Others V Norway avsnitt 120). EMD snakket videre om interesseremotsetninger der bortfester ikke lengre fikk markedspris for eiendommen som vedkommende er eier av. Mens festeren har interesse av å bli værende på eiendommen, da vedkommende kanskje har investert i bygninger f.eks. (Case of Lindheim and Others V Norway avsnitt 122-123). EMD oppsummerte slik at dette var to motsetninger, som var vanskelig å slå sammen.

EMD la til grunn i vurderingen, endringen av tomtefesteloven § 33. Domstolen viste til at regjeringen hadde tatt en vurdering av tomtefesteloven § 15 etter at den trådte i kraft. Av vurderingen kom de frem til at festeavgiften hadde økt, så lenge festeavtalene inneholdt en tomteverdiklausul. De viste også til at løsningen for fornyelse av festeavtaler, var en engangsregulering av festeavgiften, som etter bruk ville gå over til en ren konsumprisindeksregulering. EMD mente også at departementets formål for innløsning og fornyelse, var å ikke blande seg inn for mye og holde seg til hva partene har avtalt, samt at det skulle bli en balansert bestemmelse om innløsningssummen (Case of Lindheim and Others V Norway avsnitt 127). EMD kunne ikke finne at det var gitt en rimelig balanse mellom partenes interesse etter tomtefesteloven § 33.

Domstolen kom frem til at formålet med forlengelsesretten etter tomtefesteloven ikke satt fester og bortfester i en lik situasjon, og at den norske stat måtte sette i gang et arbeid for å sørge for at forlengelsesretten ga alle et likt styrkeforhold. Domstolen la også vekt på at balansen mellom generelle samfunnsinteresser og klagerens eiendomsrett ikke var rimelig, det ble derfor sett på som en krenkelse av P1-1 (Case of Lindheim and Others V Norway avsnitt 134-135).

## Kapittel 5 - Tiden etter Lindheimdommen

I dette kapitlet vil det ses nærmere på hva som har skjedd med forlengelsesretten etter Lindheimdommen i 2012. Det vil også bli gått igjennom utredningen NOU 2013: 11 Festekontrakter og folkerett, lovforslaget og den faktiske lovendringen. Videre vil det bli sagt noe om hvordan den anvendes i dag. Til slutt vil det bli forklart hvordan verdsetting av tomteverdi gjennomføres.

### 5.1 Endring av lov

Bakgrunnen for endring av tomtefesteloven kom etter Lindheimdommen 12. juni 2012 av EMD og bygger på utredningen gjort i NOU: 2013 nr.11 Festekontrakter og folkerett (NOU 2013: 11). Prop. 73 L (2014-2015) er lovforslaget (Prop. 73 L (2014-2015)). Lovforslaget kom i kjølvannet av EMDs vurdering av samspillet i tomtefesteloven, om at fester har rett til forlengelse av festet til bolig- og fritidshus på samme vilkår som tidligere var i strid med EMK P1-1.

15.februar 2013 oppnevnte regjeringen et utvalg som skulle utrede og komme med forslag til lovendring når det kom til forlengelse av festeavtaler til bolig- og fritidshus. Lovendringen skulle sikre at forpliktelsene Norge har etter P1-1 ble fulgt og sikre at Norge ikke ville krenke P1-1 i fremtiden (NOU 2013: 11, s. 7). Dette var fordi at dommen ville få en innvirkning på flere festeforhold ikke bare festeforholdene som ble tatt opp i saken.

Utvalget skulle også passe på at festeren gis rett til forlengelse til eventuelt avtaler blir sagt opp eller eiendommen blir innløst, dette er for å sikre de boligsosiale hensynene. Et av utvalgsmedlemmene poengterte at det gitte mandatet ikke var korrekt. Vedkommende mente at EMD ikke sa at paragraf 33 var feil. Det som var feil, var de økonomiske og sosiale fordelene og ulempene partene fikk seg imellom. Arbeidet til utvalget skulle derfor ikke gå på paragraf 33, men å sikre at de økonomiske og sosiale fordelene var i henhold til P1-1. Det økonomiske dreide seg i all hovedsak om festeavgiften, at den var for lav (NOU 2013: 11, s. 9).

Det ble også tatt opp spørsmålet om tomtefesteordningen burde videreføres eller avvikles. I Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) ble det drøftet hvorvidt tomtefesteordningen burde avvikles (Ot. prp. nr 41 (2003-2004)). Grunnlaget for at det ikke ble avviklet den gang, var endringen av forlengelsesretten og reguleringen av festeavgiften som ga fester en større trygghet (Ot. prp. nr 41 (2003-2004), s. 56-57). Avslutningsvis ble departementet enig om at det som krenket P1-1, var samspillet mellom §§ 7, 15 og 33 i tomtefesteloven. Det var derfor dette som var utgangspunktet for lovendringen.

## 5.2 Det nye lovforslaget

Det nye lovforslaget må rydde opp i svakhetene i tomtefesteloven som kom frem av EMD i Lindheimdommen samt festerens vern i EMK og Grunnloven. Lovforslaget skal også sikre stabilitet og minske sannsynligheten for tvister, noe som er vanlig når det kommer til festeavtaler generelt (Prop. 73 L (2014-2015), s. 6). Forarbeidene som lovforslaget bygger på er NOU 2013: 11 – Festekontrakter og folkerett, Prop. 73 L (2014-2015) og Innst. 349 L (2014-2015) (2013) (2015) (2015).

Departementet vil at § 33 fortsatt skal gi fester rett til forlengelse, når en festeavtale utløper. Fester skal fortsatt gis rett til forlengelse på samme vilkår som tidligere, men bortfester kan kreve en regulering av festeavgiften gjennom § 15 fjerde ledd. Et forslag som også kom opp, var at bortfester kunne gis et «engangsløft» innen tre år etter at det var inngått en forlengelse. Festeavgiften ble foreslått til 2,5 prosent av tomteverdien, tomteverdien skal regnes ut fortsatt på samme måte som tidligere gjennom § 15 annet ledd nr. 3 og § 37 første ledd, første punktum (Prop. 73 L (2014-2015), s. 6).

Lovforslaget innebar også at det skulle være en maksimumsgrense på festeavgiften. Dette var for å sørge for at fester ikke fikk en altfor stor økonomisk økning. Maksimumsgrensen ble foreslått til 9 000 kr og justeres hvert år, sånn at det følger pengeverdien. Starttidspunktet ble satt til 1. januar 2002, 22.april 2022 tilsvarer det 13 273 kr (Norges-bank, 2014). Denne maksimumsgrensen ble foreslått til å gjelde for hvert dekar, eller hver tomt dersom eiendommen er mindre enn et dekar. Det ble ikke foreslått å ha noe minstebeløp, i NOU 2013: 11 ble det foreslått, men departementet gikk bort i fra dette (Prop. 73 L (2014-2015), s. 6).

Festeren fikk i forslaget rett til forlengelse etter § 33, festeren trenger ikke å kreve forlengelse som blir fornyet automatisk så lenge festeforholdet ikke blir avsluttet eller eiendommen innløst. Når avtalen fornyes, skal det være på like vilkår som tidligere, men at bortfester kan kreve oppregulering av festeavgiften. Departementet la også inn et unntak der bortfester ikke kan kreve regulering av festeavgiften, når avtalen blir fornyet. Dette vil gjelde hvis det i avtalen mellom fester og bortfester er avtalt at fester har rett til forlengelse, men bortfester ikke har rett til regulering av festeavgiften. Dette er også noe som kommer frem i § 15 fjerde ledd (Prop. 73 L (2014-2015), s. 6).

### 5.3 Det endelige lovforslaget

Tomtefesteloven § 33 ble endret i ny lov om *endringer i tomtefesteloven (festeavgift ved forlengelse m.m)*. Lovendringen trådte i kraft 1. juli 2015 og paragrafen fikk følgende ordlyd: (Endringslov til Tomtefesteloven, 2015 § 33)

*«Når festetida er ute for festetomt til bustadhus eller fritidshus, og tomta ikkje blir innløyst etter § 32, lauper festet vidare på same vilkår som før, likevel slik at bortfestaren kan krevje regulering etter § 15 fjerde ledd. For feste som er lenga etter fyrste punktum, gjeld § 7 fyrste ledd om festetid.»*

Dette betyr at hvis festetomten ikke blir innløst når festetiden utløper, har festeren rett til en forlengelse av eksisterende festeavtale på samme vilkår som tidligere. Den nye paragrafen har gitt bortfester likevel rett til å kreve en regulering av festeavgiften etter § 15 fjerde ledd. Bakgrunnen for denne paragrafendringen er nevnt i delkapitlene over at bortfester ved hjelp av regulering av festeavgiften vil være med på verdiøkningen av eiendommen. Noe en bortfester ikke hadde mulighet til tidligere.

Den nye loven la ved et skille mellom festeavtaler som allerede hadde blitt forlenget og avtaler som ikke hadde blitt forlenget. Festeavtaler som har blitt inngått før lovendringen trådte i kraft 1. juli 2015, der forlengelsen ble gitt på samme vilkår som før, ville bortfester få en mulighet til å kreve regulering av festeavgiften en gang i perioden 1.juli 2015 til 1.januar 2018. Hvis økningen blir på over 8 000 kr, vil beløpet som overstiger 8 000 kr ikke kunne kreves av bortfester. Dette blir gjeldende så lenge festeavgiften forfaller før 1.januar 2017



(Endringslov til Tomtefesteloven, 2015 Del II punkt. 3). Det er § 15 som nevnt regulerer festeavgiften. § 15 fjerde ledd ble også endret i den nye loven, nå sier ordlyden følgende:  
(Endringslov til Tomtefesteloven, 2015 § 15 fjerde ledd)

*«Ved lenging av feste etter § 33 kan bortfestaren krevje at den årlege festeavgifta blir regulert ein gong slik at ho svarer til 2 prosent av tomteverdet 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 huset eller dei husa som er på tomta. Bortfestaren kan likevel ikkje krevje avgifta regulert meir enn til eit høgstebeløp om året for kvart dekar tomt eller til det beløpet som regulering i samsvar med pengeverdien ville gje. Høgstebeløpet er 9 000 kroner justert ved kvart årsskifte etter 1. januar 2002 i samsvar med endringa i pengeverdien. Dette høgstebeløpet gjeld òg der tomta er mindre enn eitt dekar. Bortfestaren må setje fram kravet innan tre år etter at festetida er ute. Retten til å regulere festeavgifta etter leddet her gjeld ikkje om det er avtalt ein rett for festaren til lenging, og det fylgjer av avtala at bortfestaren ikkje har rett til regulering av festeavgifta utover det som fylgjer av endringa i pengeverdien.»*

«Når en festeavtale er inngått eller forlenget før 1.januar 2002 er det fortsatt § 15 som er gjeldende. I tillegg gjelder også følgende regler: (Endringslov til Tomtefesteloven, 2015 Del II punkt. 5 a-c)

*a) Når regulering skal skje i samsvar med endringen i pengeverdien, kan bortfesteren kreve regulering i samsvar med endringen siden festeavtalen ble inngått, selv om festeavgiften har vært regulert før.*

*b) Bortfesteren kan kreve avgiften regulert i samsvar med det som tvilløst er avtalt. Men er avtalen inngått 26. mai 1983 eller før, kan bortfesteren likevel ikke kreve avgiften regulert mer enn til et høyestebeløp om året for hvert dekar tomt eller til det beløpet som regulering i samsvar med pengeverdien ville gi. Høyestebeløpet etter andre punktum er 9.000 kroner justert ved hvert årsskifte etter 1. januar 2002 i samsvar med endringen i pengeverdien. Dette høyestebeløpet gjelder også der tomten er mindre enn ett dekar.*

*c) Gjør avtalen at verdien av tomt uten hus er en del av regnegrunnlaget for ny festeavgift, skal verdien ikke bli satt høyere enn det tomten kan selges for om det bare er tillatt å sette opp det eller de husene som er på tomten.»*

§ 10 i tomtfesteloven ble også endret. Endringen gjelder kun for bolig- og fritidshus og gjelder kun for forlengelser inngått etter 1.juli 2015. For avtaler inngått før 1. juli 2015 er det de tidligere reglene som gjelder. (Endringslov til Tomtfesteloven, 2015 § 10)

*«Eit åremålsfeste (feste som er skipa for eit visst åretal eller som går ut til ei fastsett tid) til anna enn bustadhus eller fritidshus som ikkje er sagt opp skriftleg seinast to år før festetida er ute, vert lengd på oppseiing med lik oppseiingsrett for partane og elles på same vilkår som før, om ikkje anna fylgjer av det som er avtalt eller må reknast å fylgje av festeføremålet. Dette gjeld òg festeavtaler der det er avtalt rett til fornying, om ikkje festaren til tid som nemnt har sagt frå skriftleg at festaren ikkje vil fornye festet eller bortfestaren skriftleg krev festevilkåra endra.*

*Så lenge partar i eit festehøve som nemnt i fyrste ledd tingar om nye festevilkår, gjeld dei tidlegare festevilkåra jamvel etter at festetida er ute, om ikkje anna fylgjer av det som er avtalt.»*

### 5.3.1 Unntak

Før måtte festeren kreve forlengelse, mens i dag gjøres dette automatisk. Og en festeavtale kan kun avsluttes med innløsning eller at festeren sier opp avtalen etter § 7. En festeavtale vil da automatisk løpe videre så lenge festeren ikke bruker innløsningsretten etter § 32 eller sier opp avtalen etter § 9. Det finnes også et unntak i loven som kommer i § 35. Hvis en avtale er inngått at bortfester kan kreve at festeren innløser festeeiendommen før festetiden er gått ut, dette er noe festeren ikke må følge. Dette gjelder bare for festeavtaler inngått før 1976 jf § 35.

#### 5.4 Verdsetting av tomteverdi

Det er tomteverdien som avgjør hva festeavgiften skal være og hva innløsningssummen blir. Tomten skal bli sett på som en selveiertomt, og verdien skal være fra tidspunktet for inngåelse av festeforholdet. Verdien skal tilsvare markedsverdien på tomten, som betyr at prisen på tomten skal være det samme som markedet ville betalt hvis tomten hadde blitt lagt ut på det åpne markedet. Siden tomten ikke vil bli gjort tilgjengelig på det åpne markedet, vil det bli naturlig at man skal sammenligne tilsvarende eiendommer for å fastsette tomteverdien (Flaaten, 2020).

Tomteverdien blir ofte omtalt som «råtomtverdi», uttrykket handler om at fester ikke skal betale for egne investeringer på eiendommen. Dette kommer til uttrykk i § 15 fjerde ledd, første punktum «... med fradrag for verdauke som festaren har tilført tomta ...» som gjelder for festeavgiften. I § 37 blir dette også gjentatt til å gjelde for innløsningssummen. Investeringer som har blitt gjort av festeren før nåværende fester skal også gis fradrag for (Flaaten, 2020).

Hvis området der eiendommen ligger har fått et bedre veinett vil dette bli tatt med i tomteverdien og kommer bortfester til gode. Det samme gjelder for tiltak bortfester har bekostet seg, som ny vei, bedre vann og avløp for eksempel (Flaaten, 2020).

Tomtens utnyttings potensiale skal ikke tas med i verdsettingen av tomten. Det kommer frem av § 15 fjerde ledd, andre punktum at; «Tomteverdet må ikkje setjast høgare enn det tomta kan seljast for om det berre er tillate å setje opp det huset eller dei husa som er på tomte.» Verdsettingen skal heller se på tilstanden til byggene som er på eiendommen, da det er eiendommen som skal verdsettes og ikke bygningene. Når tomteverdien skal verdsettes, skal det heller ikke legges reguleringsplan eller andre planer til grunn. Dette er noe som følger av høyesterettsdommen Rt. 1990 s. 284 (1990). Høyesterett la vekt på her at verdsettingen skulle vurderes etter hva kjøper er villig til å betale for råtomten med forutsetninger om at det kan oppføres tilsvarende bygg som er på eiendommen i dag (Flaaten, 2020).

Prisen på festeavgift skal være på 2 prosent av tomteverdien per dekar, og kan ikke være høyere enn 9 000 kr jf. § 15 fjerde ledd, første punktum. Innløsningssummen skal være 25 ganger tomteverdien, så lenge ikke annet er avtalt jf. § 37 første punktum.

## Kapittel 6 – Avsluttende refleksjon

I denne oppgaven har jeg forsøkt å belyse forlengelsesretten og hvordan den har endret seg over tid og spesielt etter Lindheimdommen (2012). Jeg valgte å sette søkelys på forlengelsesretten til bolig- og fritidshus. Jeg valgte denne avgrensingen siden tomtefeste er ganske omfattende og da ville jeg heller kunne gå dypere i akkurat det jeg synes virket interessant innenfor tomtefeste.

En festeavtale vil sette to motstridende parter opp mot hverandre. Både festeren og bortfester vil få den beste avtalen for seg selv. Dette bidrar til at lovgivningen av tomtefeste vil være vanskelig. Det er vanlig for avtaler at en av partene får mer, mens den andre får mindre som også gjelder for festeavtaler. Fra tomtefeste oppsto kan man se at en av partene alltid har fått større rettigheter enn den andre part. Fra den første tomtefesteloven kom i 1976 har festerens rettigheter stort sett vært viktigere enn bortfester. Gjennom lovendringene og rettspraksisen som har kommet siden 1976 har festeren fått styrket sin posisjon. Men med Lindheimdommen (2012) gjorde EMD det klart at lovgivningen i tomtefesteloven var i strid med EMK, og Norge fikk beskjed om å gjøre styrkeforholdet mellom fester og bortfester mindre.

Den nye lovendringen av tomtefesteloven trådte i kraft 1. juli 2015 (2015). Hensikten med lovendringen var å sørge for at tomtefesteloven var forenelig med P1-1. Som betyr at lovgivningen måtte sørge for at bortfester sine rettigheter var på lik linje med fester. Med endring i § 15 fjerde ledd greide lovgivningen nettopp dette. Lovbestemmelsen ga bortfester rett til å kreve en regulering av festeavgiften til 2 prosent av tomteverdien.

Spørsmålet som har kommet opp helt siden lovendringen trådte i kraft er hvorvidt styrkeforholdet ikke har blitt mindre, men at det er likt bare snudd til å bli i bortfester sin favør. I Lindheimsaken var festeavgiften på 0,25 prosent av tomteverdien, som er lavt og en endring måtte bli vedtatt. I en uttalelse i prop. 73 L sa NMBU at en festeavgift burde være på 1 prosent for boligeiendommer og 1,5 prosent for fritidseiendommer for å sikre bortfester vern (Prop. 73 L (2014-2015), s. 38-39). Når lovendringen velger å gi bortfester rett på 2 prosent av tomteverdien, kan økningen føre til økonomiske problemer for flere festere. Selv

om maksavgiften er på 9 000 kr, kan økningen fortsatt bli stor for flere festere. Festere som ofte benytter seg av forlengelsesretten og ikke velger å innløse eiendommen, er ofte festere som ikke har økonomisk mulighet til å innløse en eiendom. Det kan da også tenke seg at en stor økning på over 1 prosent av tomteverdien kan bli for mye for enkelte. Når forlengelsesretten først oppsto, var det ment til å være en subsidiær til innløsningsretten. Flere sto i situasjonen når festetiden utløp og ikke ha økonomi til å innløse eiendommen. Siden lovendringen har gitt festerne en stor diskfavør er det ikke utenkelig at dette vil føre til flere rettstvister og at en av sakene kan ende opp hos EMD, da festers vern blir krenket etter EMK.

Når arbeidet med lovendringen startet så var utvalget klare på at det opprinnelige mandatet om at § 33 var det som krenket P1-1 var feil. EMD mente at samspillet i tomtefesteloven var problemet. Arbeidet utvalget gjorde, kan som nevnt over ha ført til at forskjellen mellom fester og bortfester ikke har blitt mindre, bare at styrkeforholdet har skiftet. Under arbeidet av lovendringen var justis- og beredskapsdepartementet kanskje ikke flinke nok til å ta hensyn til både fester og bortfester. Det virker som de var for opphengt i å sikre bortfester sine rettigheter.

## Litteraturliste

- Bergsholm, E. (2008). Innløsning og forlengelse av festeavtaler: Er lovbestemt innløsningsrett et hensiktsmessig virkemiddel for å verne festerens interesser? I *Lov og Rett* (s. 515-528). Universitetsforlaget.
- Bergsholm, E. (2016). *Rettigheter i fast eiendom*. I. Ås: Fagbokforlaget.
- Bergsholm, E. (2019). *Rettigheter i fest eiendom - en innføring i tingsretten*. I. Ås: Fagbokforlaget.
- Case of Lindheim and Others V Norway. (2012).
- Case of Lindheim and Others V Norway avsnitt 78. (2012).
- Case of Lindheim and Others V Norway avsnitt 96. (2012).
- Case of Lindheim and Others V Norway avsnitt 97. (2012).
- Case of Lindheim and Others V Norway avsnitt 100. (2012).
- Case of Lindheim and Others V Norway avsnitt 120. (2012).
- Case of Lindheim and Others V Norway avsnitt 122-123. (2012).
- Case of Lindheim and Others V Norway avsnitt 127. (2012).
- Case of Lindheim and Others V Norway avsnitt 134-135. (2012).
- Case of Lindheim and Others V. Norway avsnitt 77. (2012).
- Damslora, S. & Dørum, K. (2018). *Husmann*. Hentet fra <https://snl.no/husmann>
- Endringslov til Tomtefesteloven. (2015). *Lov om endringer i tomtefesteloven (festeavgift ved forlengelse m.m.)* Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/LTI/lov/2015-06-19-63>
- Falkanger, T. & Falkanger, A. T. (2013). *Tingsrett*. I. Oslo: Universitetsforlaget.
- Falkanger, T. & Reusch, M. (2021). *Tomtefeste*. Hentet 01.04 2022 fra <https://snl.no/tomtefeste>
- Flaaten, S. O. (2020). *Verdsettelse av tomter ved regulering av festeavgift og ved innløsning*. Hentet fra <https://www.hjort.no/verdsettelse-av-tomter-ved-regulering-av-festeavgift-og-ved-innlosning/>
- HR-2017-1870-A avsnitt 38-39.
- Hutten-Czapska v. Poland. (1997).
- Innst. 349 L (2014-2015). (2015). *Innstilling fra justiskomiteen om endringer i tomtefesteloven (festeavgift ved forlengelse m.m.)*. Oslo.
- Menneskerettsloven. (1999). *Lov om styrking av menneskerettighetens stilling i norsk rett* Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-05-21-30>
- Norges-bank. (2014). *Priskalkulator*. Hentet fra <https://www.norges-bank.no/tema/Statistikk/priskalkulator>
- Norske lov 5-1-2. (1687). *Kong Christian Den Femtis Norske Lov* Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1687-04-15?q=norske%20lov>
- NOU 2013: 11. (2013). *Festekontrakter og folkerett*.
- Ot. prp. nr 2 (1974-1975) s. 59-60. (1975). *Lov om tomtefeste(Tomtefesteloven)*.
- Ot. prp. nr 28 (1995-1996). (1996). *Ny lov om tomtefeste*.
- Ot. prp. nr 28 (1995-1996) punkt 3.1.
- Ot. prp. nr 28 (1995-1996) s. 52. (1996). *Om Lov om Tomtefeste*.
- Ot. prp. nr 41 (2003-2004). (2004). *Om lov om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste*.
- Ot. prp. nr 82 (1997-1998) s. 150. (1998). *Lov om Husleieavtaler*.
- Prop. 73 L (2014-2015). (2015). *Endringer i tomtefesteloven (festeavgift ved forlengelse m.m.)*. Oslo.

Prop. 115 L (2009-2010) s. 52-56. (2010). *Endinger i Burettslagslova Mv.*  
Rt 1990 s. 284. (1990). *Selsbak-dommen.*  
Rt-2006 s. 1382 avsnitt 54.  
RT-2007-1281, H.-.-.-P.-. *Øvre Ullern-dommen.*  
Rt. 2013 s. 72 avsnitt 46.  
Rt. 2013 s. 504.  
RUV, O. A. (2022). Eiendomsrett. Hentet fra <https://jusinfo.no/tingsrett-statisk/om-tingsrett/eiendomsrett/>  
Skatteetaten. (2021). Skillet mellom bolig og fritidseiendom. Hentet fra <https://www.skatteetaten.no/rettskilder/type/handboker/skatte-abc/gjeldende/bolig--formue/B-11.002/B-11.007/>  
Solheim, S. H. (2010). Eiendomsbegrepet i Den europeiske menneskerettskonvensjon. I. Tromsø: Cappelen Akademiske forlag.  
Sporrong and Lönnroth v. Sweden. (1982).  
THALL-2006-171382.  
Winge, N. K. & Tuseth, B. S. (2018). Masteroppgave i juss. I. Oslo: Universitetsforlaget.



# Vedlegg – Festekontrakt

## Festekontrakt

Kontrakten gjelder framfeste <sup>1)</sup>

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: <sup>2)</sup> <input type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd		Tomtens areal:	Tomteverdi:	
Hva skal grunnen brukes til: Bolig- Fritids- Forretning/ <input type="checkbox"/> B eiendom <input type="checkbox"/> F eiendom <input type="checkbox"/> V kontor <input type="checkbox"/> I 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 <sup>3)</sup>	
Antall år	Regnet fra – dato

6. Panterett for festeavgiften <sup>4)</sup>
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. <sup>5)</sup>
<b>Obs!</b> 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 pantssettelse	Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantssettelsen 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 retts etterfølgere. NBI 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 utspringe 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 vernetting. 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.	
<b>9. Underskrifter</b>	
Sted	Dato
Bortfesterens underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Sted	Dato
Festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Sted	Dato
Grunneier samtykke	Gjentas med blokkbokstaver

<p><b>Noter</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtfesteloven § 42.</li> <li>2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.</li> <li>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 tomtfestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtfestelovens kapittel II.</li> <li>4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtfesteloven § 14.</li> <li>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.</li> </ol>
---



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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway