

## **Forord**

Denne masteroppgaven er del av avslutningen på Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet (NMBU) og Eiendomsfag 2014. Våren 2014 har vært siste semester ved NMBU og oppgaven representerer da 30 studiepoeng.

Etter å ha fullført en bachelorgrad ved Høgskolen i Bergen (HiB) med Landmåling og Eiendomsdesign ville jeg gå videre for å gå dypere inn i jussen. Valget falt da på NMBU og Eiendomsfag. Studiene har bragt meg inn på flere interessante tema, men valget falt til slutt på tomtefeste på grunn av oppmerksomheten det har fått med tanke på dom i den Europeiske Menneskerettighetsdomstolen samt nytt lovforslag av § 33 i tomtefesteloven. Arbeidet har vist seg å være svært interessant og lærerikt. Det å jobbe med et dagsaktuelt tema gir også en ekstra dimensjon til arbeidet.

Den Europeiske Menneskerettighetsdomstolen konkluderte med at tomtefesteloven § 33 var i strid med Den europeiske menneskerettighetskonvensjon første tilleggsprotokoll artikkel 1 om vern av eiendomsretten. Dette gjør at Norge må endre denne bestemmelsen. Målet med oppgaven er å belyse de mulige konsekvensene tomtefestelovens nye § 33 vil ha for ulike festeforhold. Det blir også spennende å se hva lovgiver bestemmer seg for.

Jeg vil rette en stor takk til veileder Einar Hegstad, førsteamanuensis ved ILP på NMBU for all hjelp og støtte under arbeidet. Jeg vil også takke alle som lot seg intervju under arbeidet.

---

**Eskil Haave Haugum**

30.05.2014

NMBU, Ås

## Sammendrag

Målet med denne oppgaven har vært å belyse mulige konsekvenser tomtefestelovens nye § 33 kommer til å ha. Dette belyses ved hjelp av ulike case og drøftelse. Tomtefesteloven § 33 omhandler forlengelse, dette er en mulighet som gis ved festetidens utløp. Her har den Europeiske Menneskerettighetsdomstolen(EMD) kommet frem til at § 33 i tomtefesteloven strider mot Den europeiske menneskerettighetskonvensjon første tilleggsprotokoll artikkel 1 om vern av eiendomsretten. I mitt arbeid har jeg benyttet meg av en kvalitativ metode der jeg har intervjuet relevante personer og analysert forskjellige dokumenter.

Forlengelse av feste bestemmes av en midlertidig lov nå, denne vil bli erstattet med nye regler. De nye reglene vil primært få konsekvenser for fester. Det er også dette jeg har ønsket å finne ut av. Problemstillingen min lyder som følger:

*På hvilken måte vil modellene i NOU 2013 nr. 11 påvirke forskjellige typer festekontrakter for bolig- og fritidseiendom?*

Målet med disse modellene er å skape det EMD kaller «fair balance». Dette betyr at man skal få et mer balansert lovverk som tar vare på bortfesters, så vel som festers interesser ved forlengelse.

Etter arbeidet har jeg funnet at det er vanskelig å skulle bestemme hva som er riktig løsning på problemet. Jeg har prøvd å belyse mulige konsekvenser ved de ulike modellene som er foreslått. Og det er mange tanker og utfordringer som reiser seg. Man kan si det er fordeler og ulemper med alle de foreslåtte modellene. Den store utfordringen har vært å finne det «fair balance», dette på grunn av at EMD ikke presiserte hvor denne balansen ligger.

## **Abstract**

This thesis aims to provide insight to possible consequences and implications the new § 33 in the Ground Lease Act will have. This will be done using a variety of cases and discussion. § 33 in the Ground Lease Act addresses extension of lease contracts, this can be used at the expiry of the contract. The European Court of Human Rights (ECHR) has concluded that § 33 of the Ground Lease act is in violation with Article 1 of Protocol No 1 (protection of property) of the European Convention on Human Rights. I have used a qualitative method in my work; this includes interviews with relevant persons and also analysis of different documents.

If one would want to extend their leasehold before the new paragraph is in place, there is a temporary law on this. This will be replaced with the new one. This paragraph primarily affects the lessees. The effect this will have is my focus. I have approached the problem like this:

*How will the models presented in NOU 2013 nr. 11 affect different kinds of leasehold contracts in both residential and recreational properties?*

The goal for these models is to create what ECHR calls “fair balance”. This means that the new paragraph should balance the interests of both the lessors and the lessees.

I have found that it is difficult to clearly determine the correct solution. I have tried to elucidate the possible consequences of the various models proposed. There are many thoughts and challenges that arise. One can say there are pros and cons to all the proposed models. The major challenge has been to find what the ECHR calls “fair balance”, this is due to the fact that ECHR did not specify where this balance lies.

# Innhold

Forord.....	i
Sammendrag .....	ii
Abstract .....	iii
1. Innledning.....	1
1.1 Tema for arbeidet.....	1
1.2 Oppgavevalg .....	2
1.3 Problemstilling.....	2
1.4 Kvalitativ og kvantitativ metode .....	3
1.5 Fremgangsmåte.....	4
1.6 Oppgavens oppbygning.....	5
2. Teori.....	6
2.1 Innledning.....	6
2.2 Hva er tomtefeste?.....	6
2.2.1 Begrepet tomtefeste .....	6
2.2.2 Boligfeste .....	7
2.2.3 Fritidsfeste.....	7
2.3 Historisk om tomtefeste.....	7
2.4 Nærmere om dagens tomtefestelov .....	9
2.5 Midlertidig lov om forlengelse av feste.....	11
2.6 Konflikten rundt tomtefeste.....	13
2.7 Om dommene.....	14
2.7.1 Norsk rett.....	14
2.7.2 EMDs dom og EMK P1-1 .....	16
2.8 Konsumprisindeks vs. Markedsverdi .....	20
2.9 Endringsforslag til tomtefesteloven § 33 .....	21
2.9.1 Innledning.....	21
2.9.2 Løsningsforslag 1 – Engangsløftmodell .....	22

2.9.3	Løsningsforslag 2 – Prosentmodell.....	22
2.9.4	Løsningsforslag 3 – Kombinasjon av engangsløft- og prosentmodell .....	23
2.9.5	Løsningsforslag 4 – Likedeling av økningen i tomtens realverdi .....	24
2.9.6	Løsningsforslag 5 – Generalklausul .....	25
2.9.7	Endringer i andre bestemmelser .....	26
3.	Empiri .....	27
3.1	Innledning.....	27
3.2	Aktuelle case.....	28
3.2.1	Case 1 .....	28
3.2.2	Case 2 .....	31
3.2.3	Case 3 .....	35
3.2.4	Case 4 .....	36
3.3	Høringsuttalelser .....	38
3.3.1	Tomtefesterforbundets høringsuttalelse og intervju.....	38
3.3.2	Norges Bondelags høringsuttalelse og intervju.....	42
3.3.3	NMBUs høringsuttalelse.....	45
3.3.4	Øvrige uttalelser .....	47
4.	Drøfting.....	48
4.1	Innledning.....	48
4.2	Spørsmål knyttet til løsningsforslagene .....	48
4.2.1	Løsningsforslag 1 - Engangsløftmodell .....	49
4.2.2	Løsningsforslag 2 - Prosentmodell .....	51
4.2.3	Løsningsforslag 3 - Kombinasjonsmodell .....	52
4.2.4	Løsningsforslag 4 - Likedelingsmodell .....	53
4.2.5	Løsningsforslag 5 - Generalklausul .....	53
4.3	Organisasjonenes syn .....	54
4.3.1	Tomtefesterforbundet.....	54
4.3.2	Norges Bondelag .....	54

4.4	Mulige konsekvenser for casene .....	55
4.4.1	Case 1 .....	55
4.4.2	Case 2 .....	55
4.4.3	Case 3 .....	56
4.4.4	Case 4 .....	57
4.5	Fair Balance .....	57
4.6	Sammenfattende drøfting.....	58
4.7	Boligfeste og fritidsfeste.....	61
5.	Avsluttende refleksjon.....	62
6.	Bibliografi .....	63
	Vedlegg.....	65
	VEDLEGG 1 - Spørreguide .....	65
	VEDLEGG 2 – Festekontrakt CASE 1 .....	66
	VEDLEGG 3 – Festekontrakt CASE 2 .....	68
	VEDLEGG 4 – Festekontrakt CASE 3 .....	73
	VEDLEGG 5 – Festekontrakt CASE 4 .....	75

## FIGURLISTE

Figur 1: Utvikling av boligprisen og konsumprisindeksen .....	21
Figur 2: Potensiell festeavgift CASE 1 .....	30
Figur 3: Potensiell festeavgift CASE 2 .....	33
Figur 4: Potensiell festeavgift CASE 3 .....	36
Figur 5: Potensiell festeavgift CASE 4 .....	37

# 1. Innledning

## 1.1 Tema for arbeidet

Temaet for dette arbeidet er innenfor hvilke vilkår en tomtefester har rett til å kreve forlengelse ved festetidens utløp.

Dette er et tema som berører mange. For de involverte har det de siste årene vært stor oppmerksomhet rundt dette i form av flere rettssaker og da spesielt saken «Case of LINDHEIM and OTHERS v. NORWAY» i den Europeiske Menneskerettighetsdomstolen (EMD) i Strasbourg. Resultatet av denne siste dommen i EMD gjør at Norge må endre sitt regelverk, noe som vil få konsekvenser for mange berørte. Hensikten med dette arbeidet er å belyse mulige konsekvenser avhengig av hvordan regelverket vil endres.

Tomtefeste vil i praksis si at fester leier en eiendom for så å benytte seg av den, for eksempel til å bygge seg en bolig eller hytte på denne. Festeren betaler en årlig sum til bortfester for «leie» av tomten.

Når saken kom til EMD gikk den på vilkårene for forlengelse av festekontrakten etter tomtefesteloven. Her kom de frem til at tomtefesteloven § 33 om forlengelse ikke sto i samsvar med Den europeiske menneskerettighetskonvensjon (EMK) første tilleggsprotokoll artikkel 1 om vern av eiendomsretten, EMK P1-1. Reglene i EMK har Norge som stat bestemt at norsk lov skal rette seg etter, derfor kunne man rette spørsmålet om § 33 var i strid med EMK til EMD. § 33 i tomtefesteloven sier at fester kan forlenge festeforholdet «på same vilkår som før». Konsekvensen av dette ble at dersom man hadde en konsumprisregulert festeavgift ville avtalen bli videreført med disse betingelsene ved forlengelse. EMD bemerket at avkastningen var langt under det man så på som normal avkastning. Grunneier har ifølge dommen et krav på en rimelig del av verdistigningen på selve råtomten. Etter dommen ble det opptil myndighetene i Norge å finne en balanse mellom fester og bortfester, som EMD kalte det: «Fair balance». Hvis man her tenker at festeavgiften skal representere en avkastning i prosent fant EMD et gjennomsnitt på 0,25 %, dette mente de var for lavt. Likevel satte ikke EMD en prosentsats de mente var rimelig. Dette skulle myndighetene løse.

Lovforslaget på en ny bestemmelse i tomtefesteloven som regulerer forlengelse kom i oktober 2013. Utvalget som sto for dette besto av fire personer oppnevnt ved kongelig resolusjon 15. februar 2013. Dette «Tomtefesteutvalget» har sammen utredet ulike modeller som jeg vil basere mine undersøkelser på. Det er konsekvensene disse løsningsforslagene vil ha på forskjellige festekontrakter jeg vil se på. Formålet med dette lovforslaget er kort sagt å endre norske regler slik at



de samsvarer med EMDs krav og EMK P1-1. Løsningsforslagene består av fem ulike modeller som Tomtefesteutvalget mente skulle løse problemet med «fair balance», hver på sin måte. Her har også Tomtefesteutvalget er delt i hvilken modell de mener er den riktige for å kunne løse problemet. Dette kan være noe av grunnen til at man nå har forlenget den midlertidige loven om forlengelse i ett år, denne midlertidige loven ble satt på plass i påvente av nye regler om forlengelse.

Mange land har noe som er tilsvarende det norske tomtefeste. Likevel kan ikke reglene om forlengelse i disse institusjonene sammenlignes med de norske. Ifølge utvalget er det kun reglene om «enfranchisement» i England og Wales som er sammenlignbare. Dette på grunn av at disse reglene sier at prisene for forlengelse og innløsning ikke nødvendigvis skal tilsvare eiendomsverdien. I England har man kompliserte formler for å beregne verdien dersom det er mindre enn 80 år igjen av kontrakten, mens i Norge har man alltid regnet med full tomteverdi. (NOU nr. 11, 2013).

## **1.2 Oppgavevalg**

Min oppgave om tomtefeste vil omhandle modellene som er utredet i NOU 2013 nr. 11. Etter å ha hørt om flere som hadde en festekontrakt som nærmet seg utløp, og at det nye lovforslaget var nært forestående, bestemte jeg meg for å se nærmere på dette. Det viste seg etter jeg startet med arbeidet at flere organisasjoner viste interesse for temaet i form av høringsuttalelser til NOU 2013 nr. 11.

Avgrensingen av oppgaven kommer mye på grunn av NOU 2013 nr. 11. Dette begrenser seg til forlengelse av festekontrakten og hvilke vilkår dette skal skje på, så det er dette som vil være fokus for oppgaven. Dette betyr at jeg vil se på hva som skjer når festetiden utløper. Jeg vil se på både boligtomter og fritidstomter, men hovedfokus vil ligge på bolig. Forskjellen på de to vil uansett ikke være stor så lenge man ikke finner ut at det er gunstig med forskjellige regler på de to. Likevel er det forskjeller som gjør at man kan gjøre flere interessante vurderinger på om man bør ha forskjellige regler for de to festeformene.

Det finnes også feste for næringseiendommer, men dette vil jeg ikke se på da det ikke blir berørt av lovforslaget. Internasjonalt finnes det tilsvarende til det norske tomtefeste, men ofte fungerer dette på forskjellige måter. Dette er også noe jeg ikke vil se på i denne oppgaven, da dette heller ikke blir berørt.

## **1.3 Problemstilling**

I denne oppgaven vil jeg ta for meg de fem modellene utredet i NOU 2013 nr. 11 som omhandler lovendringer knyttet til forlengelse av festeavtale. Dette vil bli en casebasert studie der jeg, ved hjelp av flere eksempler, vil se hvilken effekt de forskjellige løsningene vil ha for mine utvalgte caser.

Casene vil være forskjellige med tanke på markedsverdi for å kunne belyse effekten av de forskjellige løsningsforslagene. For å kunne bli berørt av dette kan ikke mine caser ha en bestemmelse i festeavtalen om forlengelse, dette på grunn av at dette baserer seg på avtalefriheten. Dersom fester og bortfester har blitt enige om hvordan de vil løse dette gjelder dette over loven. Fokuset vil ligge på festetomter der det er snakk om bolig, samt noe på fritidsbolig.

Problemstilling blir da:

*På hvilken måte vil modellene i NOU 2013 nr. 11 påvirke forskjellige typer festekontrakter for bolig- og fritidseiendom?*

Ved å se på denne problemstillingen håper jeg å kunne finne ut hva det er som gjør at det ofte har vært konflikter rundt dette temaet. Ved å se på de ulike modellene opp mot mine caser vil jeg kunne gjøre dette på en beskrivende måte.

#### **1.4 Kvalitativ og kvantitativ metode**

Når man gjør forskningsbasert arbeid må man ha et bevisst forhold til hvilken informasjon man samler inn og om denne er relevant for oppgavens tema. Når man skal bestemme seg for hvilken metode man skal benytte seg må man hensynta hvilket perspektiv man har på undersøkelsene.

Ved bruk av kvantitativ metode har man hovedfokus på bredde og da må omfanget på informasjonen som blir innhentet være betydelig. Her vil man i større grad kunne illustrere dataene ved bruk av tabeller eller grafer. Dataene kan for eksempel være innhentet ved hjelp av spørreundersøkelser.

Kvalitativ metode betyr at man fokuserer mer på detaljer og dette gjøres ved å begrense utvalget man henter informasjon fra. Her kan man foreta dypere undersøkelser da man har mer rom for å se på det konkrete tilfellet. Dette kan gjøres gjennom et intervju av en gruppe mennesker som har lignende erfaringer/bakgrunn. Da vil man kunne undersøke den enkeltes oppfatning av en eller flere konkrete situasjoner.

Det falt helt naturlig å benytte meg av den kvalitative metoden i arbeidet med denne oppgaven. Dette på grunn av temaet og hvordan man har jobbet med for eksempel NOU 2013 nr. 11. Det har også hjulpet meg siden jeg da har kunnet intervju forskjellige mennesker som er involvert i problematikken på forskjellige måter og dermed kunne få høre deres meninger. I tillegg til intervjuene har jeg lest og studert flere relevante dokumenter.

Utvalget jeg har intervjuet gjør at jeg har kunnet se saken fra mange synspunkt. Blant annet har festerne gitt deres synspunkter. Jeg har snakket med representanter fra begge sidene samt «nøytrale» parter. Dette har vært nødvendig for at oppgaven ikke bare skulle fokusere på en side.

## **1.5 Fremgangsmåte**

Jeg har i forkant av og under oppgaveskrivingen funnet flere gode kilder for informasjon. Store deler av teorien har jeg hentet fra NOU 2013 nr. 11 og rettsavgjørelser i forskjellige instanser. I januar 2014 kom det også en hel del høringsuttalelser til NOU 2013 nr. 11, og noen av disse har jeg valgt å se på i empirikapittelet. På denne måten ser man hva ulike organisasjoner mener om forslagene, enten de er «pro-fester», «pro-bortfester» eller «nøytrale». Jeg følte her det var viktig å ta med høringsuttalelser fra alle hold slik at oppgaven ikke fikk preg av bare å se på en side av saken.

Videre har jeg brukt konkrete case for å belyse mulige konsekvenser. Disse har jeg samlet inn via kontakter på Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet (NMBU), samt funnet på Finn.no. Disse har jeg da sammenlignet med ulikeløsningsforslag. Alternativet hadde vært å konstruere fiktive case der jeg hadde funnet på tall selv, dette hadde fungert for å belyse løsningsforslagene, men ikke på samme måte som når jeg kan intervju parter i en festeavtale. Likevel har jeg ikke kunnet intervju noen i forbindelse med alle casene, dette på grunn av at festekontraktene enten kom fra megler eller lå i prospektet på Finn.no.

I noen av casene har jeg ikke hatt tilstrekkelig informasjon for å kunne beregne resultatet av modellene, da det ikke var opplyst eller jeg ikke fikk kontakt med partene. I disse tilfellene har jeg benyttet meg av for eksempel SSBs konsumprisindeks for å beregne dagens festeavgift. Der jeg har trengt en tomteverdi har jeg brukt sider som Finn.no for å estimere hva en mulig tomtepris kan være. Jeg mener at dette ikke vil ha noen særlig betydning da jeg først og fremst vil belyse forskjellene på løsningene.

Jeg har også intervjuet noen parter, dette var også en av grunnene til å bruke konkrete case. På denne måten har jeg kunnet se på en case og i etterkant spørre en part om forholdene og deres tanker. Jeg bestemte meg også for å fokusere på festerne i intervjuene, da det er disse som vil få de økonomiske konsekvensene.

Jeg har også snakket med blant annet Sølve Bærug, Fredrik Holht og Einar Bergsholm som var med på å skrive høringsuttalelsen fra NMBU. Jeg har også intervjuet Norges Bondelag og Tomtefesterforbundet. Begge disse kom i januar med egne høringsuttalelser samt at begge hadde representanter i Tomtefesteutvalget. Ved å snakke med disse personene har jeg fått flere ulike synspunkter som har hjulpet meg i arbeidet.

Jeg kontaktet alle jeg ville prate med på e-post og/eller telefon for å avtale et møte. Jeg fikk møte alle mine intervjuobjekter personlig. Jeg valgte her å presentere mine caser og problemstilling før jeg innledet til samtale og diskusjon om temaet. Her fikk intervjuobjektene frie tøyler til å prate om det de mente var viktig. Jeg brukte båndopptaker på hvert intervju slik at jeg ikke skulle la meg distrahere av notatskriving.

## **1.6 Oppgavens oppbygning**

Etter denne innledningen vil jeg ta for meg teorien rundt tomtefeste. Denne delen vil ikke bare bestå av hva tomtefeste er, men også beskrive dagens situasjon med tanke på konflikten som har ført til at vi får nye bestemmelser. Da blir det også naturlig å ta for seg dommene, og da spesielt dommen i EMD. Lovforslaget NOU 2013 nr. 11 inngår også som del i teorien, spesielt med tanke på å klarlegge løsningsforslagene som skal brukes i analysen.

Videre vil jeg i kapittel 3 se på en del festekontrakter for å se hvordan de ulike kontraktene vil bli påvirket av ulike løsningsforslag. Noen av casene vil ha medfølgende intervjuer der partene får si sine meninger. Her har jeg også tatt med synspunkter fra ulike organisasjoner gjennom deres høringsuttalelser til NOU 2013 nr. 11. Her har jeg også snakket med representanter fra Norges Bondelag og Tomtefesterforbundet.

Det vil også være et drøftingskapittel, kapittel 4, der jeg vil se på mulige styrker og svakheter med de ulike løsningsforslagene. Dette knytter jeg opp mot casene samt høringsuttalelsene. Her vil jeg også ta opp en del andre ting rundt emnet som er viktig. Her har jeg benyttet meg av relevante ressurspersoner som jeg har drøftet temaet med.

Til slutt kommer det i kapittel 5 avsluttende refleksjoner.

## 2. Teori

### 2.1 Innledning

For å kunne gjøre begrunnede og velkvalifiserte analyser av den nye bestemmelsens konsekvenser er en nødt til å utlede den nødvendige bakgrunnsteorien. Her i kapittel 2 vil jeg ta for meg teorien bak tomtefeste. Her vil tomtefestebegrepet, aktuelle bestemmelser i tomtefesteloven, aktuelle dommer i norsk og internasjonal rett og modellene i lovforslaget bli forklart.

Mye av stoffet i dette kapitlet kommer fra NOU 2013 nr. 11. Utvalget bak NOU 2013 nr. 11 måtte sette seg inn i teorien rundt problemet og det er derfor naturlig at jeg baserer meg på en del av den samme teorien. Rettsavgjørelser fra ulike domstoler blir også brukt som bakgrunn. Det er spesielt viktig med teorien fra NOU 2013 nr. 11 da dette stoffet legger grunnlaget for min vurdering av påvirkningen de foreslåtte modellene vil ha på forskjellige kontrakter. De ulike modellene vil senere hjelpe meg å belyse konsekvenser for mine caser, som er det jeg vil finne ut av. Dette kapitlet vil, sammen med empirien, altså legge grunnlaget for drøftelseskapitlet.

### 2.2 Hva er tomtefeste?

#### 2.2.1 Begrepet tomtefeste

For å forstå hva det blir snakket om senere velger jeg her å starte med grunnlaget for temaet. Begrepet feste betyr å leie. Her er det snakk om leie av grunnen og ikke det som eventuelt står på grunnen. Et eksempel her kan være at man fester et areal og selv setter opp en hytte på arealet. Feste kan gjelde for en avgrenset tomt eller retten til å sette opp hus på annen manns grunn, altså punktfeste. Tomtefesteloven § 1 kommer med en definisjon:

*«Lova her gjeld feste (leige) av grunn til hus som festaren (leigaren) har eller får på tomta»*

Det er tomtefesteloven som i dag regulerer slike forhold. Det er § 33 om forlengelse som nå skal erstattes/oppdateres.

Den som leier kalles fester og den som er grunneier kalles bortfester. Alternativet til tomtefeste vil være kjøp. Når man fester tomten er det ofte for å bo på den, enten som bolig eller fritidsbolig. Dess lenger festekontrakten gjelder, dess mer likt kjøp blir det. Likevel er det forskjeller, skulle man kjøpe, eller selge, grunnen ville grunneier få et engangsbeløp, fester man tomten vil grunneier derimot få en jevn inntekt hvert år i form av festeavgift. Denne årlige inntekten vil da kunne vare i flere generasjoner, avhengig av festekontraktens varighet. Festeren vil også kunne få fordeler i form av å slippe kapitalutlegg for kjøp av tomt. I 2002 var det i følge Falkanger (2007) registrert 265 000 eiendommer i Norge med fester og bortfester. Statens Kartverk kunne samtidig rapportere om 352

773 festeforhold. Siden man kan registrere flere festere på en kontrakt er dette tallet litt i overkant av den reelle situasjonen (Falkanger & Falkanger, 2007).

Det finnes lite statistikk på tomtefesteforekomst før andre verdenskrig, men rett etter andre verdenskrig fikk dette antallet et løft. I 1959 foretok Prisdirektoratet en systematisk kartlegging, selv om denne undersøkelsen ikke viser det totale antall festeforhold tar den for seg antallet nyetablerte festeavtaler. I 1948 viser undersøkelsen at det ble inngått 99 festeavtaler for bolig, i 1958 var det tilsvarende tallet steget til 602. Det var i distriktene den største økningen av tomtefeste forekom (NOU nr. 11, 2013).

### **2.2.2 Boligfeste**

Falkanger definerer boligfeste som husrom benyttet som bolig for personer. Om man bygger for å bo der selv eller om det er for utleie vil begge deler gjelde som boligfeste. Begrepet omfatter både enebolig og, for eksempel, en boligblokk. Her er det avgjørende hva som er hovedformålet, så det kan det reises spørsmålsteget når det for eksempel ligger en kiosk i boligblokkens underetasje. I § 32 i tomtefesteloven fremgår det at man kan kreve innløsning etter 30 års festetid, fester av bolig kan kreve dette hvert andre år. Verneregler for feste med boligformål går langt (Falkanger & Falkanger, 2007).

### **2.2.3 Fritidsfeste**

Feste av fritidshus har også tilstrekkelig vern, men det er forskjellige regler for innløsning. Man kan også kreve innløsning av tomt med fritidsbolig etter 30 års festetid. Festere av tomt med fritidsbolig kan bare kreve innløsning hvert tiende år. Om en eiendom skal defineres som fritidshus vil bero på festeavtalen og en totalvurdering. Det er heller ikke noe krav om at fester selv må bo her. Driver fester utleie av hytter er man mer beskyttet enn hvis man hadde leid ut forretningslokaler på festet grunn (Falkanger & Falkanger, 2007).

## **2.3 Historisk om tomtefeste**

Den første tomtefesteloven (lov 30. mai 1975 nr. 20) trådte i kraft 1. januar 1976. Før dette fantes det ingen samlet lovgivning for tomtefeste. Den neste loven om tomtefeste (Lov 20. desember 1996 nr. 106) trådte i kraft 1. januar 2002.

Før man hadde lovverk rundt tomtefeste var det festeavtalen som gav festeren hjemmel for å kunne forlenge eller fornye festeavtalen om det var ønskelig. Skulle man da ønske en forlengelse, ville det da være på samme premisser som tidligere. Skulle man fornye en avtale måtte man forhandle frem de nye vilkårene for avtalen. Dette kunne stå i avtalen, men hvis det ikke gjorde det var det ikke uvanlig at man tok dette som en «stilltiende forutsetning». Avviklingen av festeforholdet var ofte

kontraktsavhengig siden rettstilstanden når festetiden utløp ikke ga rett til hverken innløsning eller forlengelse. Man kunne bli enige om å fortsette festeforholdet på samme eller nye vilkår, eller man kunne avvikle festeforholdet. Skulle fester ha anledning til å innløse tomten måtte avtalen gi hjemmel for dette, dette var det også som regel når festetiden var utgått. Bortfester kunne også innløse husene på eiendommen ved festetidens utløp, dette kunne i noen tilfeller komme frem av kontrakten. Prisene for dette ble fastsatt etter tolkning av kontrakten (Bergsholm, 2008).

På den ene siden kunne bortfester løse inn husene på eiendommen, på den andre siden kunne fester løse inn tomten. Dette måtte være slått fast i kontrakten for at det skulle finnes en slik rett, dersom dette var avtalt var det som regel knyttet til festekontraktens utløp og sjelden under festetiden. Kjøpesummen for dette måtte partene avtale. Det var heller ikke uvanlig at festeavtaler inneholdt vilkår om at fester var pliktig å rydde tomten for hus og andre innretninger ved utløp av festetiden. Unntaket for dette var hvis ryddingen ville medføre unødig verdisløsing. Da hadde fester muligheten til å ekspropriere eiendomsretten til festetomten. Vederlaget for tomten ble fast satt av ekspropriasjonsrettslige regler, her var utgangspunktet i tomtens verdi på tidspunktet for ekspropriasjon. Denne hjemmelen fant man i jordloven (Bergsholm, 2008).

Det var først i 1975, da den første tomtefesteloven ble vedtatt, at fester fikk en viss innløsningsrett. Dette ble begrunnet med at investeringer på festetomter til bolig og fritid skulle ha et bedre vern. Forlengelsesretten var i denne lovbestemmelsen kjennetegnet av at fester kunne kreve forlengelse dersom det ikke forelå en innløsningsrett. Derfor var forlengelsesretten subsidiær i forhold til innløsningsretten. Forlengelse ble sett på som et kompromiss mellom det varige behovet festeren hadde til tomten når det var et hus der og for å sikre næringsgrunnlaget i form av festeavgift for grunneier. Likevel var det ikke før loven ble revidert i 2004 at forlengelse ble et alternativ til innløsning. Dette på grunn av at innløsning ofte var en stor økonomisk byrde for fester (Bergsholm, 2008).

Det var også andre som kunne bli berørt av en innløsning. Blant annet måtte forholdene til panthaver og andre med begrensende rettigheter avklares. Som hovedregel gjaldt det at de rettighetene med høyere prioritet enn festeretten måtte respekteres av festeren. Rettigheter som var av yngre dato – som gikk lengre i båndleggingen av tomten enn det fester måtte finne seg i etter festeavtalens vilkår – falt bort. (Bergsholm, 2008)

Når man har omsatt en bolig mellom festere har man i Norge hatt tradisjon og praksis for at takstbransjen har verdsatt den omtrent på samme måte som om man hadde kjøpt bolig på egen grunn. Det vil da si at det er fester som i slike tilfeller har stukket av med prisstigningen (Bergsholm, 2008).

## 2.4 Nærmere om dagens tomtefestelov

Tomtefesteloven ble gjennomgått av Sivillovbokutvalget i 1988 og dette førte til en ny lov 106/1996. *LOV 1996-12-20 nr. 106: Lov om tomtefeste* som tar for seg reglene for feste. Denne loven er preseptorisk, dette betyr at man ikke kan fravike loven ved avtale (Justis- og beredskapsdepartementet, 1996).

Tomtefesteloven er en lov det ofte er blitt endret på. Dette er det politiske grunner til, loven regulerer forholdet og verdiene mellom fester og bortfester, og loven vil svinge dit de regjerende partiene mener balansen skal ligge. Det at festeavgiften er blitt regulert etter pengeverdien og ikke etter tomteprisene – som har steget mye mer – har gjort at loven tradisjonelt har vernet festeren. Dette kan man si er kjernen i konflikten (Heilemann, 2012).

Tomtefesteloven § 11 hører under kapittel III om festeavgift. Her står det:

*«Det kan ikkje avtalast eller krevjast ei festeavgift som er urimeleg høg i høve til det som vanlegvis vert betalt på staden ved nye feste av liknande tomter på liknande avtalevilkår.»*

Dette er en paragraf fester kan påberope seg i tilfeller der festeavgiften synes å være for høy. Her ser man at det er en skjønnsmessig begrensning på hvor høye festeavgifter som kan kreves. Her forutsetter man også at det finnes et sammenligningsgrunnlag, dette vil ofte ikke være tilgjengelig i ved regulering av avgiften i etablerte strøk. (Justis- og beredskapsdepartementet, 2005)

For å gjøre en vurdering om festeavgiften er urimelig høy har man i Ot.prp. nr. 28 (1995-96) listet opp flere momenter som skal vektlegges. For å finne lignende tomter må man legge vekt på blant annet hvor tomten ligger, tomtens utsikt, størrelsen på tomten samt andre ting parter kan legge vekt på ved fastsettingen av festeavgiften. I preposisjonen blir det påpekt at det er vanskelig å gi retningslinjer for hva som er lignende avtalevilkår.

Avtaleloven § 36 og pristiltaksloven § 2 inneholder begge lignende generalklausuler som skal fungere mot urimelige vilkår. Det blir påpekt at tomtefesteloven § 11 ikke skal gå lengre enn det som følger av avtaleloven § 36 og pristiltaksloven § 2 i Ot. Prp. Nr. 28 (1995-96).

Tomtefesteloven § 11 har ikke et forbud mot urimelig lav festeavgift, men dersom man innfører et av løsningsforslagene i NOU 2013 nr. 11 vil man få en ventil som sikrer mot «urimelig lav festeavgift». Likevel kan man ifølge Ot. Prp. nr. 28 (1995-96) bruke avtaleloven § 36 som grunnlag for oppregulering av festeavgiften i en slik situasjon (NOU nr. 11, 2013).



I kapittel IV i tomtefesteloven finner man §§ 32-37. Reglene nevnt i disse bestemmelsene gjelder innløsning av festetomten og forlengelse av festekontrakt der det er snakk om bolig- og fritidshus. I praksis vil innløsning si at man kjøper tomten, det trenger ikke å stå noe om dette i festeavtalen. § 33 tar for seg forlengelse. Denne bestemmelsen gir festeren rett til å forlenge og «fornye» festekontrakten på samme vilkår som før når den løper ut. Det er denne bestemmelsen som nå er blitt foreslått endret og krevd sak om.

Flere av bestemmelsene i tomtefesteloven ble endret ved lov av 2. juli 2004 nr. 63. Tomtefesteloven § 33 gjør at fester etter endringen kan kreve forlengelse av festeforholdet. Forlengelsen kan kreves på samme vilkår som etter gammel festekontrakt. Regulering av festeavgiften i §§ 11 og 15 blir da tilsidesatt for de vilkårene som står i den opprinnelige festeavtalen. Disse endringene trådte i kraft 1. november 2004 og gjelder for krav om forlengelse der festetiden er ute etter 1. januar 2006 (THALL-2006-171382, 2007).

Tomtefesteloven § 33:

*«I staden for å krevje innløsning av festetomt til bustadhus eller fritidshus etter § 32 når festetida er ute, kan festaren eller dei som er omfatta av § 32 andre ledd krevje lenging av festet på same vilkår som før. For feste som er lenga etter fyrste punktum gjeld § 7 fyrste ledd om festetid» (Justis- og beredskapsdepartementet, 1996).*

Her ser man at fester har hatt rett til forlengelse på samme vilkår som før. Denne bestemmelsen er nå erstattet av en midlertidig lov om forlengelse av feste som jeg kommer til i kapittel 2.5.

I forhold til innløsning finnes det også et «landbruksunntak», dette finner man hjemlet i § 34. Dette unntaket gjør at man ikke har rett til innløsning av festetomt som benyttes til fritidsbolig. Dette er festetomter som hører til en landbrukseiendom, det er visse krav som må oppfylles dersom dette skal benyttes (NOU nr. 11, 2013). Oppgaven knytter seg opp mot forlengelse, men dette kan være interessant i noen tilfeller.

I tomtefesteloven § 15 annet ledd finnes en bestemmelse kalt engangsløftet. Her står det om regulering av festeavgift. I bestemmelsen gis det regler om festeavtaler som er inngått før 1. januar 2002. I slike tilfeller kan bortfester kreve regulering av festeavgiften. Ordlyden sier at den skal kunne justeres etter det som «twillaustr er avtalt». Dette kan gjøres en gang, etter dette kan det etter hovedregelen bare kreves indeksregulering. Det er også et tak på kr 9 000,- pr. daa. (kroneverdi 2002) for avtaler inngått 26. mai 1983 eller før. For eiendommer mindre enn ett dekar gjelder kr 9 000,- som maksimal festesum.

Festeavtaler der det ikke «tvillaust er avtalt» regulering av festeavgift på noen annen måte enn sammen med konsumprisindeksen har en absolutt rett til å forlenge avtalen på samme vilkår som før, og dette uten et slikt engangsløft. På grunn av dette blir det en ubalanse mellom festeavtaler uten en spesifikk regulering og de med en regulering i festeavtalen. Selv om denne bestemmelsen ikke skulle forandres er likevel det med festeavgift viktig for lovarbeidet som er gjort og for løsningsforslagene som er foreslått. Som nevnt tidligere er det festerens posisjon som har stått sterkest. Dette ser man også ut fra § 15 annet ledd nr. 3. Innføringen av dette hadde som hensikt å beskytte festeren mot kraftig økning av festeavgiften, dette var spesielt viktig for festere som festet store arealer i områder med stort press. Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) s. 24 og s. 58-62 begrunner også regelen med at festeavgiften kan bli urimelig høy i slike tilfeller. (NOU nr. 11, 2013).

## 2.5 Midlertidig lov om forlengelse av feste

Som følge av den endelige beslutningen i Strasbourg plikter Norge å gjennomføre pålagte endringer. Det ble utarbeidet et forslag til lovvedtak som ble fremmet av Justis- og Beredskapsdepartementet, Prop. 148 L. Dette er en midlertidig lov om rett til forlengelse av feste til bolig- og fritidshus. Her får man en midlertidig lov som benyttes mens arbeidet med en permanent ny paragraf blir gjennomført.

Departementet fremmet med dette forslag om en midlertidig lov som avløser tomtefesteloven § 33 til man har en klar rettstilstand.

*«Departementet understreker at lovforslaget kun tar sikte på å regulere rettstilstanden frem til endelig rettsavklaring foreligger. Hvorvidt tomtefesteloven må endres, og hva eventuelle lovendringer i så fall vil gå ut på, er foreløpig uvisst. Dette innebærer samtidig at partene i festeforholdene ikke vil kunne forutberegne sin lovmessige rettsstilling lenger frem enn virketiden til den midlertidige loven.»* (Prop. 148 L (2011-2012), 2012, s. 2)

Departementet mener med dette at dette blir en slags videreføring av tomtefesteloven § 33. Denne skal gjelde til den nye § 33 blir endelig vedtatt. Dette vil ikke medføre endelige endringer i gjeldende rett, men gir festeren en tidsavgrenset rett til å kunne forlenge festet på samme vilkår som før. Dette betyr at fester vil kunne forlenge festet på samme vilkår som før, men den nye kontrakten vil da kun gjelde frem til ny lov trer i kraft. Har man for eksempel en festeavtale som gikk ut i 2010 vil man kunne forlenge denne på vanlig måte. Hvis loven trer i kraft i 2015 vil man måtte inngå en ny festeavtale etter reglene i den nye loven på dette tidspunktet. Det ble foreslått at den midlertidige loven skulle gjelde til 1. juli 2014. Denne vil også være preceptorisk jf. Midlertidig lov om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus § 4 (Prop. 148 L (2011-2012), 2012).

Departementet begrunnet bruken av en midlertidig lov med en intensjon om å forhindre tvister og usikkerhet frem mot ny lov. De mente det ville skape mer usikkerhet å la tomtefesteloven § 33 stå siden man vet at den er i strid med EMK. Under en høring av den midlertidige loven fikk representanter for festerne og bortfesterne uttale seg om saken. NORSKOG, Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund sto på siden til bortfesterne, mens festerne ble representert av Tomtefesterforbundet.

Grunneierne ba komiteen om å be Regjeringen utrede konsekvensene av enkelte deler av den midlertidige loven. De mener at Norges internasjonale troverdighet svekkes dersom vi benytter oss av en lov som strider mot våre folkerettslige prinsipper. De spør også om Regjeringen kan forsikre Stortinget om at staten ikke blir stående som erstatningsansvarlig ved en videreføring av tomtefesteloven § 33. Som et alternativ til den midlertidige loven foreslo de at man kunne få den rettslige usikkerheten avklart ved at lovavdelingen kunne komme med en uttalelse om saken. De mener man bør få en «fair balance» med en gang slik at man har noe som er langsiktig. De avsluttet med et ønske om at det ble oppnevnt et utvalg som kunne se på saken for å finne omforente løsninger. De ønsket seg på dette tidspunktet at man gjorde den langsiktige vurderingen nå, i stedet for å bruke en midlertidig lov som er i strid med dommen fra EMD (Stortinget, 2012).

Festerne, altså Tomtefesterforbundet, støttet den midlertidige loven og mener denne er viktig for å unngå kaostilstander. Samtidig mener de det er viktig å ha en lov som man vet fungerer mens man utreder en ny lov. På grunn av betydningen av den nye loven uttalte de at det ikke måtte være noe hastverksarbeid. Tomtefesterforbundet foreslår også at alle festere får innløsningsrett, her med tanke på unntakene i tomtefesteloven § 34. Hvis dette ikke blir gjennomført, advarte de, vil festere med kun én mulighet med eiendommen sin blir gjort til gissel, uten mulighet til forhandling. Dette vil være festetomter som faller under landbruksunntaket. Det ble gjort undersøkelser i forbindelse med NOU 2013 nr. 11, som viste at 50-60 % av festeforholdene faller innunder dette.

Tomtefesterforbundet ønsket her å oppnevne et utvalg for å finne en løsning for å avvikle tomtefesteordningen (Stortinget, 2012).

Den midlertidige loven skulle gjelde frem til 1. juli 2014. I prop. 41 L (2013-2014) vil man endre § 5 i den midlertidige loven slik at den gjelder frem til 1. juli 2015. Det uttales her at det ikke kan utelukkes ytterligere virketid for den midlertidige loven, altså utover 1. juli 2015.

Det er flere grunner til at man trenger mer tid på arbeidet, det uttales at arbeidet etter Lindheimdommen og NOU 2013 nr. 11 er krevende og et område med sterke interessenmotsetninger. Det er mange hensyn som må avveies innenfor de konstitusjonelle og folkerettslige skrankene. Samtidig må det tas hensyn til tomtefestelovens indre sammenheng. Det ville også skape mer kaos å måtte lage

en ny midlertidig lov enn å beholde den gamle en stund ekstra. En annen grunn til at de sier arbeidet er krevende er fordi EMD ikke ga noen konkret anvisning på nødvendige og tilstrekkelige endringer - EMD viste bare til svakheter ved tomtefestelovgivningen (Prop. 41 L (2013-2014), 2014).

## 2.6 Konflikten rundt tomtefeste

Konflikten gjelder vilkårene ved forlengelse av tomtefeste. Det har ikke vært spørsmål om man kan forlenge avtale, men på hvilke vilkår og da spesielt størrelsen på festeavgiften. Her mener bortfesterne at de har fått en for liten bit av kaka, altså verdistigningen. Dette var også EMD enige i.

Her vil jeg prøve å ta for meg bakgrunnen for konflikten. Olav Selvaag sto 22. desember 1956 som bortfester av tomten Øvre Ullern Terrasse gnr./bnr. 28/647 i Oslo. Fester var Selvaaghus A/S, Selvaaghus A/S framfestet tomten til Øvre Ullern Terrasser ved festekontrakt datert 3. juni 1958. Tomten ble regulert til 54 terrasseleiligheter. Festekontraktene var like, men fem hadde en annen festeavgift. Under punkt 2 i festekontrakten står dette:

*«Festetiden er 50 år regnet fra 22. desember 1956. Ved utløpet av festetiden har grunneieren valget mellom å forlenge det primære festeforhold til nye 50 år eller la festeren innløse tomten til full verdi på innløsningstiden. Dette valg lir også bestemmende for festerens rett ifølge nåværende kontrakt.»<sup>33</sup> Videre står det at: "Festeavgiften skal reguleres opp eller ned hvert 5. år proporsjonalt med den norske engrosprisindeks hvis denne på reguleringstidspunktet avviker mer enn 10 poeng fra hva den var ved kontraktens underskrift [...]» (Rt-2007-1281, 2007, s. 3)*

Eiendomsretten på tomten ble i 1982 overført til Cecilie Nustad fra Olav Selvaag. I 1994 ble festeretten flyttet fra Selvaaghus A/S til Cecilie Nustads selskap Mallin Eiendom AS. Det førte til at det nå var Mallin Eiendom som sto som framfester. Festekontraktene ville utløpe 22. desember 2006, derfor sendte Mallin Eiendom AS den 10. juni 2004 et brev til alle beboere i Øvre Ullern Terrasse:

*«For å gjøre det helt klart at bortfester ikke ønsker å fortsette eksisterende kontraktsforhold etter kontraktstidens utløp, vil bortfester derfor allerede nå si opp kontrakten når festetiden er ute i 2006.» (Rt-2007-1281, 2007, s. 4)*

Det sto også at de hadde muligheten til å forhandle om nye kontrakter, i stedet for å innløse tomtene, og da måtte de opptre samlet om disse forhandlingene.

Alle festerne påberopte seg forlengelse etter tomtefesteloven § 33 ved brev datert 13. desember 2005. Mallin Eiendom AS mente at punkt 2 i festekontrakten nektet festerne adgang til forlengelse

på samme vilkår som før. Saken kom da inn for tingretten når man ikke ble enige (Rt-2007-1281, 2007).

## 2.7 Om dommene

Her vil det komme en redegjørelse om sakens gang fra Hallingdal tingrett til Høyesterett og videre til Menneskerettighetsdomstolen. Det vil kun stå kort om saken fra tingretten, og noe lengre om Høyesterettsdommen. Til slutt kommer dommen i fra den Europeiske Menneskerettighetsdomstolen, denne blir grundigere gjennomgått på grunn av dens avgjørende betydning. Plenumsdommen fra høyesterett måtte med dommen fra EMD gjenåpnes, som første sak i historien (Hjort, 2012).

### 2.7.1 Norsk rett

Før saken kom opp for Menneskerettighetsdomstolen prøvde man spørsmålet i norsk rett. Den første saken ble reist for Hallingdal tingrett (THALL-2006-171382). Saksøker anførte her at tomtefesteloven § 33 var i strid med Grunnloven. Dette på grunn av retten til å forlenge en festeavtale på opprinnelige vilkår etter utløpt festetid. Saksøker Berit Mogan Lindheim førte at tomtefesteloven § 33 var i strid med Grunnloven § 105 og § 97. Saken reiste også spørsmål om det krenket Norges folkerettslige forpliktelser etter EMK P1-1. Tingretten kom frem til at festerne ikke hadde rett til forlengelse av kontrakten på samme vilkår som før (THALL-2006-171382, 2007).

Saken ble anket direkte til Norges Høyesterett (Rt-2007-1281). 21. september 2007 avsa Høyesterett dommen. Høyesterett påpekte at man ved tomtefeste står ovenfor en interessekollisjon mellom grunneier og fester, hver med sin egen interesse i eiendommen. Grunneieren eier grunnen og festeren eier bygningen(e) på tomten. Sentralt her er at festerens økonomiske innsats nesten alltid er størst.

*«Ved feste av boligtomt er det tale om å sikre festerens grunnleggende rett til å ha et sted for seg og sin familie å bo – noe som var den bærende begrunnelsen bak lovendringen.»* (Rt-2007-1281, 2007, s. 19)

For de fleste festere vil man kanskje ikke gjøre en større investering i livet enn anskaffelse av bolig, og på grunnlag av dette vil de ha en forventning om at lovgiver har beskyttet deres faktiske situasjon.

Retten til forlengelse på «same vilkår som før» har stor betydning for bortfesters mulighet til å øke festeavgiften. Det foreligger som sagt en langvarig og omfattende lovaktivitet for å verne retten til bolig. Videre påpeker Høyesterett at rettsområdet har vært sterkt lovregulert, og at markedsmekanismene ikke på noen måte har fått råde. Høyesterett mener at av denne grunnen

alene må grunneierne være forberedte på at lovgiver vil følge med i utviklingen, og gripe inn om nødvendig, for å ivareta festerens behov for vern av sin bolig og investering.

Videre sier Høyesterett:

*«Ved langsiktige avtaler, som det er tale om ved tomtefeste, må partene dessuten være forberedt på at utviklingen vil kunne ta en retning som øker lovgivers behov for å gripe inn med regulerende lovgivning for å sikre en rimelig balanse mellom partene. I festeforhold har dette ikke bare kommet festerne til gode, idet vedtakelsen av avtaleloven § 36 i 1983 gav bortfesterne muligheten for å få oppregulert festeavgiften i festeavtaler uten reguleringsklausul, og hvor avgiften [...] hadde blitt urimelig lav.» (Rt-2007-1281, 2007, s. 20)*

Her kom Høyesterett frem til at bestemmelsen som gir festerne rett til å forlenge festeavtalen på «same vilkår som før» ikke rammes av tilbakevirkningsforbudet i § 97 i Grunnloven. Dette til tross for at bestemmelsen innebærer at hele økningen av tomteprisen tilfaller festerne, og det skjer ingen fordeling av godene.

Det ble videre argumentert for at innløsningsretten beror på festernes valg, og det må være opp til lovgiver å bestemme om festeren ønsker å benytte seg av denne retten og i tilfelle betale et vederlag utover det grunnlovsmessige minimum. Høyesterett konkluderer med at tomtefesteloven § 33 ikke er i strid med Grunnloven § 97. Her ble det lagt særlig vekt på boligsosiale hensyn, samt det faktum at det forelå et beskyttelsesbehov overfor en rekke festere. Det mente også at bortfester, innen rimelighetens grenser, ikke kunne forvente å nyte så godt av den høye prisstigningen på tomtegrunn.

Det siste som blir drøftet er om tomtefesteloven § 33 strider mot EMK P1-1. Høyesterett går ikke nevneverdig inn på denne drøftelsen, men sammenligner dommen med en lignende sak fra EMD i 1986 i England. Her kom man til at EMK P1-1 ikke var krenket, og dette er argumentet i drøftelsen.

Dommen ble avsagt i plenum og lyder slik:

*«1. Festerne har rett til forlengelse av festekontraktene på samme vilkår som før. 2. Saksomkostningene tilkjennes ikke for noen instans.» (Rt-2007-1281, 2007, s. 25)*

Syv dommere utgjorde plenum i Høyesterett. I situasjoner som dette vil det oppstå forhandlinger mellom dommerne. Før retten tar en avgjørelse kan det foregå forhandlinger mellom dommerne om domsresultatet. Flertallet bestemmer utfallet av dommen i tilfeller der dommerne ikke blir enige. Dommerne har ingen personlig interesse i sakens utfall, men kan bli overtalt av andre dommere på argumentasjon om gjeldende rett. Saken var klar for disse dommerne da det var enighet i plenum om utfallet. (Rt-2007-1281, 2007)

## 2.7.2 EMDs dom og EMK P1-1

Menneskerettsloven § 2 fastslår at EMK og bla første tilleggsprotokoll gjelder «som norsk lov». Bestemmelsene i konvensjonene og protokollene nevnt i § 2 skal ut fra § 3 «gå foran bestemmelser i annen lovgivning» ved motstrid (Justis- og Beredskapsdepartementet, 1999). Siden EMD har kommet frem til at det norske reglene er i strid med EMK, må tomtfestelovens regler vike og Norge må utrede nye regler.

EMK har to likestilte og offisielle språk: engelsk og fransk. Den norske oversettelsen av EMK P1-1 lyder slik:

*«Enhver fysisk eller juridisk person har rett til å få nyte sin eiendom i fred. Ingen skal bli fratatt sin eiendom unntatt i det offentlige interesse og på de betingelser som er hjemlet ved lov og ved folkerettens alminnelige prinsipper.*

*Bestemmelsene ovenfor skal imidlertid ikke på noen måte svekke en stats rett til å håndheve slike lover som den anser nødvendige for å kontrollere at eiendom blir brukt i samsvar med allmennhetens interesse eller for å sikre betaling av skatter eller andre avgifter eller bøter.»* (Justis- og Beredskapsdepartementet, 1999)

EMD har med sin praksis utviklet og presisert denne bestemmelsen. For å finne brudd på EMK P1-1 kan det stilles seks hovedspørsmål. Dette er spørsmål om anvendelsesområdet til bestemmelsen, inngrepets art og regelvalg og rettferdiggjørelse av inngrepet.

### **Spørsmål 1 – Foreligger det eiendomsinteresse?**

EMD må til å begynne med finne ut om innklager har en eiendomsinteresse som omfattes av EMK P1-1. EMD uttrykker ofte at de ikke anser seg bundet av nasjonale begreper. Dette slik at domstolen tolker konvensjonen autonomt. Her er det verdt å merke seg hva som omfattes av eiendomsbegrepet. Det er ikke bare objektet det er snakk om her, men også subjektene som etter konvensjonen nyter vern. EMK P1-1 gir eiendomsvern for en hver fysisk eller juridisk person. Siden det påpekes at offentlige myndigheter ikke skal trenge beskyttelse som dette mot seg selv faller de utenfor dette og kan ikke påberope seg vern. Det er også presisert at hverken stater eller kommuner har klagerett, selv om det er for å ivareta sin rett. Dette kommer frem av EMK artikkel 34: «any person, non-governmental organisation or group of individuals» er forbeholdt klagerett. Merk at stiftelser og sammenslutninger har klagerett, så fremt de ikke faller under «non-governmental».

### **Spørsmål 2 – Foreligger det et inngrep?**

Anvendelse av EMK P1-1 gjelder selvfølgelig bare der det skjer et inngrep i eiendomsinteressen. Det

er ovenfor statens handlinger man er vernet, selv om staten i visse tilfeller er pålagt å sikre at eier får nyte sin eiendom i fred. Sentralt i dette står de økonomiske konsekvensene for klageren.

### **Spørsmål 3 – Hvilken type inngrep?**

Har man fastslått at det er skjedd et inngrep i eiendomsinteressen vurderes inngrepets art. EMK P1-1 inneholder 3 regler, dette ble lagt til grunn av EMD etter *Sporrong og Lönnroth mot Sverige*, plenumsdom 23. september 1982. Ut i fra hvilken type inngrep det er snakk om vil man velge riktig regel for dette.

Den første regelen kommer i første ledd første punktum og knesetter det generelle prinsippet om retten til å nyte sin eiendom i fred, dette blir ofte omtalt som prinsippregelen. I første ledd annet punktum finner man den andre regelen, denne tillater tvungen eiendomsavståelse på nærmere bestemte vilkår. Denne blir gjerne kalt avståelses- eller ekspropriasjonsregelen. Den siste av disse reglene finnes i annet ledd, denne anerkjenner statens rett til å iverksette samfunnsregulerende tiltak for å ivareta alminnelige interesser, ofte kalt kontrollregelen.

Hvilken av disse reglene som skal anvendes har nær sammenheng med hvilken type inngrep det er snakk om. Videre vil behovet for beskyttelse av eiendomsretten variere med inngrepets art. Til tross for at det fins tre regler presiserer EMD at man ikke skal tolke reglene isolert. Både kontrollregelen og avståelsesregelen omhandler to bestemte former for inngrep, dette betyr at de da må tolkes i lys av det prinsipielle utgangspunktet om retten til å nyte sin eiendom i fred.

Betydningen av dette regelvalget har blitt nedtont med tiden og man ser fra senere rettspraksis at domstolen har lagt til grunn at det var unødvendig å ta stilling til om det var kontrollregelen eller avståelsesregelen som skulle anvendes. I stedet har de anvendt prinsippregelen (NOU nr. 11, 2013).

### **Spørsmål 4 – Har inngrepet tilstrekkelig hjemmel?**

Har EMD kommet til at EMK P1-1 er anvendelig samt uttalt seg om eller foretatt et regelvalg, vurderer de videre om inngrepet har tilstrekkelig hjemmel. For det første må inngrepet ha dekning i inngrepsgrunnlaget. EMD skal imidlertid ikke være en fjerdeinstans, og er derfor tilbakeholden i denne prøvingen. Det stilles for det andre visse krav til kvaliteten av det nasjonale rettsgrunnlaget (NOU nr. 11, 2013).

### **Spørsmål 5 – Forfølger inngrepet et legitimt formål?**

EMDs praksis viser at alle inngrep omfattet av EMK P1-1 må forfølge et legitimt formål. Kretsen av legitime formål er vid når man ser på domstolens praksis. Statene gis en vid skjønnsmargin ved vurderingen av dette, både når det gjelder spørsmål om tiltaket er nødvendig og hva det eventuelt skal gå ut på. Til tross for at vilkåret normalt har en liten selvstendig betydning er identifiseringen av



formålet viktig i en samlet vurdering av om eiendomsinngrepet kan rettferdiggjøres. Inngrepets formål er av stor betydning når man skal vurdere proporsjonalitetstesten, som er det sjette spørsmålet. (NOU nr. 11, 2013)

### **Spørsmål 6 – Er inngrepet proporsjonalt?**

Et eiendomsinngrep som omfattes av EMK P1-1 må være proporsjonalt, dette er en sikker praksis. EMD fremholdt i saken *Hutten-Czapska mot Polen* at det er et krav om en rimelig grad av forholdsmessighet mellom benyttet middel og målet som skal realiseres med tiltak fra staten. Her ble det uttrykt at det må være en rimelig balanse mellom behovet for beskyttelse av individets grunnleggende rettigheter og den generelle samfunnsinteressen. Det skal være en konkret proporsjonalitetstest, og temaet for vurderingen er om klageren, etter helhetsvurderingen, må bære en individuell og urimelig byrde.

Staten vil også ved proporsjonalitetsvurderingen ha en viss grad av skjønnsmargin. Skjønnsmarginen er videre i forhold til statens valg av virkemiddel og vurdering av formålet, det er en inngående prøving av virkningen av inngrepet. Dersom statens vurdering er basert på politiske avveininger med demokratisk legitimitet er EMD mer varsom med prøvningen. Ved vurderingen av om et inngrep er proporsjonalt legger EMD vekt på flere ting. Formålet med inngrepet er viktig, EMD er forsiktige med å overprøve en myndighets vurdering av legitime formål. Proporsjonalitetstesten vurderer hvilken tyngde inngrepet har, ikke om det er akseptabelt. Tungtveiende formål kan være om man oppnår større sosial rettferdighet, en gjennomføring av økonomiske reformer, kamp mot narkotika og beskyttelse av miljøet. EMD legger også vekt på hvor hardt klageren blir rammet av inngrepet. EMD har siden *James og andre mot Storbritannia*, plenumsdom 21. februar 1986 bygget på prinsippet om at avståelse av eiendom uten erstatning dersom man har en viss tilknytning til eiendommen er en krenkelse av EMK P1-1. Ved kontroll- og prinsippiltak kan økonomisk kompensasjon være et moment, men normalt sett ikke. De to mest sentrale vurderingene er formålet med inngrepet og dets virkning. I *Lindheim-saken* ble det påpekt av EMD at myndighetene i Norge ikke hadde foretatt en vurdering av tomtfesteloven § 33 og om denne ga en balanse mellom fester og bortfester. (NOU nr. 11, 2013)

Som nevnt tidligere ble konklusjonen i Høyesterett at festerne kunne fortsette festekontrakten til evig tid og på samme vilkår som før. Det betydde samme historiske festeavgift i kroneverdi. Dette skulle imidlertid forandre seg etter EMD hadde sett på saken. EMD merket seg den lave festeavgiften som ble antatt å ligge på 0,25 % av den antatte markedsverdien, altså 0,25 % avkastning for grunneier. Dette og muligheten for ubegrenset varighet på festeforholdet gjorde at de kom til at dette var et vesentlig inngrep i klagerens (grunneiernes) eiendomsrett. EMD var videre

uenige med klagerne på det punkt de følte at de ble fratatt all meningsfull bruk av eiendommene. EMD stilte så spørsmål om lovgivningen gitt i tomtefesteloven § 33 var nødvendig for å kunne kontrollere at eiendommene ble brukt i samsvar med allmennhetens interesser.

EMD mente at de nasjonale myndighetene har bedre forutsetning for å kunne vurdere «allmennhetens interesser» enn internasjonale domstoler. Dette gjelder også sosiale, økonomiske og politiske spørsmål. EMD gjorde det klart at domstolen ville respektere hver enkelt nasjons definisjon av «allmennhetens interesse», så lenge det ikke er åpenbart urimelig. (EMD Application no.13221/08 & 2139/10, 2012)

Videre merket EMD seg at en av grunnene til at myndighetene hadde gitt festerne rett til å kreve forlengelse på samme vilkår som før var for å sikre at festerne som ikke hadde råd til å kjøpe (innløse) tomten ved utgangen av kontrakten ble beskyttet. Effekten av en slik lovregel ble mer omfattende enn den kanskje burde være, likevel mente EMD at inngrepet var av «allmennhetens interesser».

Ved statlig myndighetsutøvelse mente også EMD at det må foretas en avveining mellom mål og middel. Denne vurderingen må bero på om inngrepet gir en rimelig balanse mellom individets krav om vern og samfunnets generelle interesser.

*«The Court has not been aware [...] that any specific assessment was made of whether the amendment [...] achieved a “fair balance” between the interests of the lessors, on the one hand, and those of the lessees, on the other hand.»* (EMD Application no.13221/08 & 2139/10, 2012, s. 39)

EMD bemerket også på at grunnleien, regnet i avkastningsprosent, var veldig lav på grunn av stigningen i tomteprisene siden 1980-tallet. Interessen mellom grunneierne og festerne er vanskelig å forene og EMD pekte nettopp derfor på viktigheten av en:

*«clear and foreseeable solutions and the need to avoid costly and time-consuming litigation on a massive scale before the national courts»* (EMD Application no.13221/08 & 2139/10, 2012, s. 39)

Her gjør EMD det klart at man trenger en entydig og klar løsning som unngår kostbare og tidkrevende søksmål på en massiv skala i norsk rettssystem.

EMD sa senere at de ikke kunne se at det hadde blitt utført en avveining av motstridende interesser ved endringene i tomtefesteloven § 33. For samtlige av klagerne var festeavgiften mindre enn 0,25 % av tomtens anslåtte markedsverdi. Ifølge EMD finnes det ikke allmenne interesser som er tungtveiende på en slik måte at det rettferdiggjør en så lav festeavgift, som ikke representerte den

faktiske tomteverdien. En annen faktor var at det kun var fester som kunne avslutte festeforholdet, i form av innløsning eller avvikling av avtalen. Festerne hadde også mulighet til å selge tomtefestet til en tredjepart. Da ville verdistigningen tilfalle fester. Hvis det var grunneierne som hadde solgt festet til en tredjepart ville prisen reflektert at verdien av festet var fastlagt på ubestemt tid. (EMDN-2008-13221, 2012)

På bakgrunn av denne drøftelsen kom EMD frem til at myndighetene ikke hadde foretatt en rettfærdig avveining av økonomiske og sosiale byrder og at disse byrdene ble lagt på grunneierens skuldre. Konklusjonen fra EMD ble at den norske stat ikke hadde foretatt en rimelig fordeling mellom allmennhetens interesser og eiendomsretten til klagerne. Avslutningsvis uttalte EMD at de mente Høyesterett hadde tatt feil utgangspunkt i forhold til EMK P1-1. Høyesterett hadde her lagt til grunn om det var i strid med at klagerne ikke hadde rett til å få festeavgiften oppjustert til tomtens markedsverdi. På dette grunnlaget konkluderte EMD med at EMK P1-1 var krenket (EMDN-2008-13221, 2012).

Dermed vedtok EMD at norske myndigheter skulle gjøre nødvendige endringer og tiltak for å sikre et system for tomtefeste som sikrer «fair balance» mellom grunneiers interesser og festers og allmennhetens interesser. Norske myndigheter må dermed sørge for at reglene kommer innenfor EMK P1-1. Den 12. juni 2012 ble dommen satt, denne dommen ble anket av Norge. Dette førte ikke frem og den Europeiske Menneskerettighetsdomstolen vedtok den 23. oktober 2012 at anken ble avvist (EMDN-2008-13221, 2012).

## **2.8 Konsumprisindeks vs. Markedsverdi**

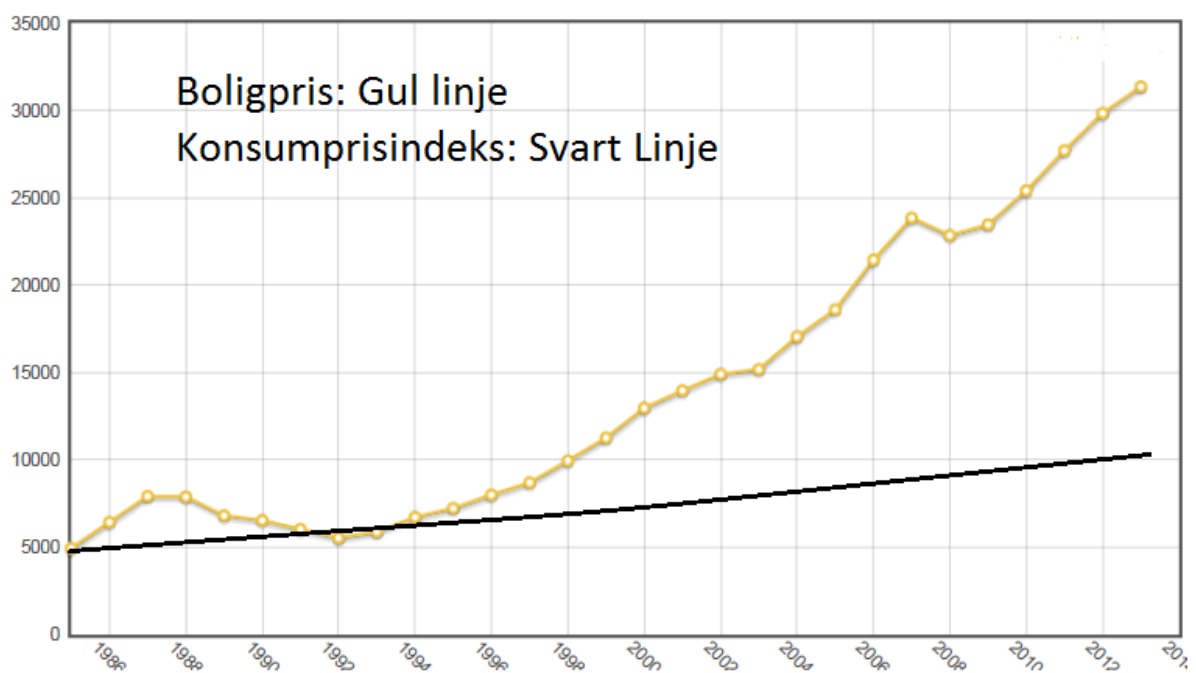
En av grunnene til at festeavgiften har vært så lav, som igjen har ført til dette nye lovforslaget er utviklingen konsumprisindeksen har hatt i forhold til markedsverdien for eiendom. I de fleste kontrakter står det ting som «festeavgiften reguleres hvert 10. år i samsvar med endring i konsumprisindeksen». Markedsverdien har steget mye i forhold til konsumprisindeksen, dette har gjort at festere har betalt lave festeavgifter i forhold til hva tomten er verdt.

Det finnes lite statistikk for utviklingen av markedsverdien på bolig i Norge. Norges Eiendomsmeglerforbund har litt statistikk på verdiutvikling etter 1985. Det er denne jeg har benyttet meg av for å illustrere forskjellene på konsumprisindeksen og markedsverdien.

På tidspunktet der festeavtalene ble inngått var det som regel en sammenheng mellom festeavgift regulert etter konsumprisindeksen og markedsverdien. Etter dette har de som sagt skilt lag og selv om konsumprisindeksen har steget har markedsverdien steget mye mer. Ser man for seg to like eiendommer på alle måter, der eneste forskjell er hvordan man regulerer festeavgiften vil man etter

som tiden går se at den markedsverdiregulerte eiendommen vil få en langt høyere festeavgift enn den konsumprisregulerte.

På figuren under har jeg prøvd å illustrere forskjellene på konsumprisindeksen og markedsverdien. Denne modellen er hentet fra Norges Eiendomsmeglerforbunds sider, den inneholder statistikken for boligpriser fra 1985. Her var boligprisen kr 5000,-. Den sorte linjen har jeg lagt på for å illustrere hvordan konsumprisindeksen har utviklet seg i samme tidsrom med et utgangspunkt i samme verdi i 1985. Konsumprisen har steget til litt over det dobbelte ifølge Statistisk Sentralbyrå (SSB).



Figur 1: Utvikling av boligprisen og konsumprisindeksen (Norges Eiendomsmeglerforbund, 2014).

Selv om det er slik at boligprisen går opp nå er det som NMBU påpeker i sin høringsuttalelse ingen økonomisk lov som tilsier at realverdiene på tomtene over tid må øke. Den sterke økningen vi har hatt i Norge tilsier tvert imot at et vedvarende fall i tomteverdien blir mer og mer sannsynlig.

## 2.9 Endringsforslag til tomtefesteloven § 33

### 2.9.1 Innledning

NOU 2013 nr. 11 ble til etter det ble avsagt dom i den Europeiske Menneskerettighetsdomstolen, der bortfester fikk medhold mot staten. På grunn av dette må Norge endre tomtefesteloven § 33 slik at denne blir i samsvar med EMK og EMDs dom. Etter at NOU 2013 nr. 11 ble offentliggjort i oktober 2013 startet forskjellige organisasjoner med å arbeide seg igjennom den og å komme med høringsuttalelser. Fristen for dette gikk ut i januar 2014.

Det var justiskomiteen som i Innst. 115 L (2012-2013) ga uttrykk for at et lovutvalg måtte nedsettes snarest. Dette lovutvalget skulle utrede tomtefesteloven § 33's permanente endringer. Det var ved kongelig resolusjon 15. februar 2013 dette Tomtefesteutvalget ble oppnevnt. Tomtefesteutvalget skulle utrede endringene i tomtefesteloven angående forlengelse av feste til bolig- og fritidshus slik at de samsvarer med EMK P1-1. Resultatet er NOU 2013 nr. 11.

Jeg vil her ta for meg de løsningsforslagene Tomtefesteutvalget har vurdert for forlengelse av festekontrakter. Det kunne vært naturlig å komme med eksempler etter hvert løsningsforslag. Jeg velger å eksemplifisere modellene opp mot casene i kapittel 3. På denne måten vil jeg kunne skille teorien fra empirien. Jeg vil likevel friske opp teorien når jeg tar for meg første case slik at sammenhengen lettere kan sees.

### **2.9.2 Løsningsforslag 1 – Engangsløftmodell**

Med dette forslaget menes det at hovedregelen om forlengelse ved på samme vilkår videreføres. Likevel vil bortfester i forbindelse med dette ha mulighet til å kreve en engangsregulering av festeavgiften, dermed vil bortfesters posisjon styrkes. Den originale festeavtalen kan sees i sammenheng med dette: Når festetiden er ute kan man avvikle festeforholdet, eller man kan bli enige om vilkårene for videre feste av tomten. Bortfesters posisjon vil med en slik avtale styrkes. Her kan festeavgiften reguleres på grunnlag av tomteverdi eller lignende, EMD var klar på at man skulle kunne forhandle om vilkårene for en eventuell ny festeavtale.

Denne engangsreguleringen skal baseres på tomteverdi og rentenivået på reguleringstiden. Dette er samme beregning som ligger i tomtefesteloven § 15 annet ledd nr. 3. Engangsreguleringen for festeavtaler skal nå ved forlengelse gjøres etter § 15 annet ledd nr. 2 uavhengig av om avtalen er inngått før eller etter 26. mai 1983. Alle avtaler vil da falle under det samme taket på 9000 kroner per dekar eller pr tomt. Begrunnelsen for dette taket har vært at man skal beskytte festere, og spesielt de som fester store tomter i pressområder.

I Rt. 2005 s. 1202 A (Falkum-dommen) avsnitt 29 uttales det at festeavgiften skal være en avspeiling av en eiendoms verdi samt den avkastningen grunneier ville fått hvis tilsvarende beløp ble satt i banken. Dette vil si at det er en relativt risikofri avkastning. (NOU nr. 11, 2013).

### **2.9.3 Løsningsforslag 2 – Prosentmodell**

Som løsningsforslag 1 vil denne modellen også bygge på at festeren kan kreve forlenget avtale på samme vilkår som før. Bortfesteren gis likevel retten til å kunne kreve at festeavgiften reguleres en gang, årlig festeavgift vil da bli en bestemt prosentdel av tomteverdien. Beregningen av tomteverdien vil her bli gjort på samme måte som engangsløftmodellen.

Prosentmodellen har flere likehetstrekk med engangsløftmodellen. Som vi så i engangsløftmodellen bygger reguleringen på tomteverdi og rentenivå. Rentenivået må ved regulering uttrykkes som en prosent. Festerens interesser blir her ivaretatt ved at prosentsatsen kan settes lavere enn det som er vanlig når man fastsetter festeavgift, altså lavere enn normal avkastningsrente. På denne måten er det ikke like påtrengende å fastsette en beløpsgrense.

Hvert 20. år kan, av hensyn til EMK P1-1, Kongen fastsette ny prosentsats. Man får også en sikkerhetsventil i tilfeller der festeavgiften er «særs urimelig låg», og den kan reguleres på nytt med intervall på minimum 30 år.

Tomtefesteutvalget som har kommet med forslaget om prosentandel på festeavgift kommer ikke med forslag til hvilken prosentsats som skal benyttes, selv om dette står svært sentralt ved denne løsningen. De har dog valgt å se det i sammenheng med EMK P1-1. EMD presiserte at bortfester ikke har krav på festeavgift tilsvarende tomtens markedsverdi i Lindheim-dommen. Likevel kan den på den andre siden ikke settes lavere enn eiendomsskattenivå. Dette betyr at man må sørge for at bortfester ikke taper noe på festeforholdet, muligens må den være slik at bortfester har en viss profitt. Tomtefesteutvalget tolker EMDs dom slik at staten har stor frihet til selv å kunne vurdere spørsmålet om en rimelig balanse – innenfor kritikken i avsnitt 128 til 136 i dommen (NOU nr. 11, 2013).

#### **2.9.4 Løsningsforslag 3 – Kombinasjon av engangsløft- og prosentmodell**

Denne modellen ble til da Tomtefesteutvalget så at de to forrige modellene hver for seg hadde flere svakheter. Ved å kombinere de to kunne man på denne måten fjernet flere av disse svakhetene. Avtalen kan som tidligere forlenges på samme vilkår. Ved denne kombinasjonsmodellen gis bortfester rett til å kreve regulering av festeavgiften en gang så den tilsvarer 2,5 prosent av tomteverdien, beregningen av dette skjer på samme måte som de to foregående modellene.

Det er av hensyn til både fester og bortfester at denne satsen er blitt satt. Det skal ikke være for dyrt å feste og ikke være for billig å feste. Videre er det også satt et minstebeløp og høyestebeløp for å ivareta dette. Minstebeløpet er satt til kr 4 000 pr tomt. Det å sette et minstebeløp vil i mange tilfeller være en økning samt bidra til at partene blir enige i minnelighet. Dette beløpet sørger for bortfesteres interesser og høyestebeløpet, som vil være kr 11 000 pr dekar ivaretar festers interesser. Forskjellen man ser i høyestebeløp fra engangsløftmodellen og kombinasjonsmodellen kommer av at de 9 000 kronene baseres på tomtefesteloven § 15. Denne summen er i dag tilnærmet kr 11 000,-. Både minste- og høyestebeløp skal indeksreguleres hvert år. Høyestebeløpet fungerer også slik at hvis tomten er mindre enn et dekar vil dette likevel være maksbeløp. Dette høyestebeløpet vil være tilnærmet likt taket i § 15 annet ledd i tomtefesteloven. Ved å være innenfor dette minste- og

høyestebeløpet sørger man for at bortfester har en viss avkastning samtidig som fester vil ha råd til denne avgiften. Det er likevel tatt høyde for at dette er pr. boenhet i tilfeller der det vil gjøre store utslag for bortfester. Kongen gis av hensyn til EMK P1-1 kompetanse til å sette ny prosentsats samt minste- og høyestebeløp hvert 20. år. Det vil også være en sikkerhetsventil for «særs urimelig låg» festeavgift. Festeavgiften kan ved 30. års intervall reguleres på nytt (NOU nr. 11, 2013).

#### **2.9.5 Løsningsforslag 4 – Likedeling av økningen i tomtens realverdi**

Her vil også hovedregelen være at festeren kan kreve avtalen forlenget på samme vilkår som før. Her gis bortfester likevel muligheten til å kreve festeavgiften regulert én gang slik at en eventuell økning av tomtens realverdi fordeles likt mellom partene. Dette gjelder fra det tidspunkt avtalen først ble inngått.

Inspirasjonen til denne modellen fikk Tomtefesteutvalget fra Selsbakkdommen (RT. 1990 s 284 P). I denne saken krevde bortfester at festerne skulle innløse tomtene til markedspris. Bortfester krevde dette da det i festeavtalene sto følgende: «festeren skal kjøpe tomten og da til markedspris på det tidspunkt løsning kreves, eller etter en pris fastsatt ved offentlig takst såfremt det fortsatt kreves offentlig prisfastsettelse på løsningstiden», bortfester kunne i dette tilfellet kreve dette når som helst og med seks måneders varsel.

Selsbakk-dommens mekanisme for fordeling av markedsverdi ble nedfelt i tomtefesteloven § 36 annet ledd. Denne bestemmelsen gjelder for festeforhold ikke omfattet av første ledd. Det vil si avtaler med særskilt oppsigelsesregulering, åremålsfeste eller livstidsfeste. Innløsningssummen skulle «setjes til tomteverdien på den tida festet vart skipa, omrekna etter endringa i pengeverdien frå då av og fram til innløysingstida, med tillegg eller frådrag for halvparten av den endringa i tomteverdien i festetida som ikkje skriv seg frå endringa i pengeverdien eller frå festeren» (NOU nr. 11, 2013).

Denne ble trukket frem av Tomtefesteutvalget, selv om dette har blitt fjernet fra loven og handler om innløsningssum. Denne fordelingsmekanismen innebar at innløsningssummen ble beregnet ut fra tomteverdien da avtalen ble inngått. Ved hjelp av utviklingen i konsumprisindeksen ble tomteverdien regnet om fra inngåelse av avtale til tidspunkt for innløsning. Man skulle også ta med endringen i verdistigningen i tomten gjennom festeforholdet. Denne endringen, om det var stigning eller reduksjon i verdi, skulle fordeles likt mellom partene. Det ble ikke tatt hensyn til utviklingen i konsumprisindeksen eller verdistigning gjennom festers egeninnsats ved verdivurderingen, jf. Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) s. 39. Dette ga en likedeling av endringen i tomtens realverdi. Rent teoretisk kan prinsippet anvendes med hvilket som helst forholdstall, det vil avhenge av effekten man ønsker å oppnå.

Sikkerhetsventilen for «særs urimeleg låg» festeavgift innføres også her av hensyn til EMK P1-1. Regulering av festeavgiften kan skje på nytt med 30. års intervall.

Denne modellen kan gi fordeler til både fester og bortfester, alt avhenger av hvordan man beregnet opprinnelig festeavgift. Ble festeavgiften satt lavere enn det tomteverdien tilsa, vil denne likedelingsmodellen gjøre at fester tar med seg denne fordelene videre. Var den satt høyere vil bortfester ta med seg denne fordelene videre. Hvis den ble satt på tomteverdi, som det ofte var, vil man få samme resultat som ved bruk av prosentmodellen hvis satsen her var halvparten av full avkastningsrente med konstant rentenivå.

For å kunne anvende denne modellen må man kjenne flere ulike faktorer. Den originale festeavgiften, tomteverdi ved inngåelse av festekontrakt må være kjent for å kunne finne ny festeavgift. Tomtefesteutvalget har tatt utgangspunkt i at festeavgiften ble basert på tomteverdien. Samtidig vil man bruke halvparten av full avkastningsrente som multiplikasjonsfaktor. De har satt avkastningsprosenten til 5 % og multiplikasjonsfaktoren blir da 0,025. Dagens tomteverdi multipliseres så med dette. (NOU nr. 11, 2013)

### **2.9.6 Løsningsforslag 5 – Generalklausul**

I denne modellen vil festeren kunne forlenge avtalen på samme vilkår som før. Her vil det innføres et unntak for urimelige tilfeller, altså en generalklausul. Der det skulle være slik urimelige tilfeller vil generalklausulen kunne justere festeavgiften opp til et rimelig nivå. Festeavgiften kan av hensyn til EMK P1-1 reguleres på nytt hvert 30. år.

Dette kan knyttes til tomtefesteloven § 11. Denne bestemmelsen fastsetter at det ikke kan avtales eller kreves en festeavgift som er «urimeleg høg i høve til det som venlegvis vert betalt på staden ved nye feste av liknande tomter på liknande avtalevilkår». Forskjellen på dette vil være at det i stedet for urimelig høy festeavgift vil være for urimelig lav festeavgift. Altså retter det seg mot bortfester, og ikke fester som i § 11.

Siden en slik generalklausul kan gi rom for en nokså bred helhetsvurdering blir spørsmålet hvilke avveiningsmarkører som skal tas inn i bestemmelsen. Generalklausulen må for det første ha sammenheng med tomtenes markedsverdi. Siden det ofte er slik at festeavgiften ikke har fulgt samme utvikling som markedsverdien vil man, dersom avviket er betydelig og man ser det isolert, kunne si at festeavgiften vil være urimelig lav på forlengelsestidspunktet. Det er også naturlig å se på lignende festeforhold, for å kunne sammenligne andre avtaler og deres festeavgift. Vanlig festeavgift og markedsbasert festeavgift må her holdes separert. Vanlig festeavgift vil her være et gjennomsnitt av festeavgift i området. Den markedsbaserte festeavgiften vil kunne gjenspeile hva det er mulig å



oppnå ved nye festeavtale. Her kan man også «sjekke» om festeavgiften er urimelig lav, hvis vanlig festeavgift er mye høyere enn faktisk festeavgift.

Her mener man også at det kan tas høyde for festeforholdets karakter, altså om det er feste for bolig eller for fritid. Tomtefestelovens boligsosiale hensyn vil som regel veie tyngre ved boligfeste. Derfor vil regulering av avgift for boligfeste ha en lavere terskel. Styrkeforholdet mellom fester og bortfester kan også være interessant. Grunntanken tomtefesteloven bygger på er å beskytte fester som normalt er den svakeste avtalepart. Det kan likevel være motsatt i noen tilfeller, er det slik at bortfester er den underlegne og fester den sterke vil terskelen for regulering av festeavgift være lavere.

En oppregulering av festeavgiften vil kunne ramme festeren hardt og derfor bør det gis åpning for å vurdere dette, uavhengig av selve styrkeforholdet (NOU nr. 11, 2013).

### **2.9.7 Endringer i andre bestemmelser**

Det vil også være snakk om ikke bare å endre tomtefesteloven § 33, men også andre bestemmelser slik at disse samsvarer med den nye bestemmelsen. Dette vil være paragrafer som viser til og baserer seg på § 33, her har man for eksempel § 7 om festetid og § 10 om forlengelse av åremålsfeste. Videre vil man med løsningsforslag 1-4 måtte endre § 11 der man setter inn en sikkerhetsventil mot «særs urimeleg låg» festeavgift. Dersom forslagene om engangsløftmodell eller kombinasjonsmodell blir gjeldende bør man etter Tomtefesteutvalgets mening presisere i § 15 at beløpsgrensen her skal gjelde pr. boenhet. § 34 inneholder unntak fra festerens innløsningsrett, Tomtefesteutvalget mener at endringene som kommer i § 33 også skal gjelde i § 34.

Tomtefesteloven § 37 gir regler om beregning av innløsningssum, denne trenger ikke nødvendigvis å endres, likevel kan den fortjene en nærmere politisk vurdering. For eksempel hvis en fester løser inn en stor tomt til innløsningssum, for deretter å dele inn tomten å selge videre. Her kan ikke Tomtefesteutvalget utelukke at bestemmelsen vil være i strid med EMK P1-1.

## 3. Empiri

### 3.1 Innledning

I denne delen vil jeg presentere ulike case, altså festekontrakter. Her vil jeg ta for meg de viktigste vilkårene i avtalene. Deretter vil jeg se på hver case og se hvordan hver av de fem løsningsforslagene i NOU 2013 nr. 11 vil påvirke casene.

Casene har jeg hentet fra kontakter ved NMBU samt fra Finn.no. Jeg har da tatt kontakt med meglere for å få tilsendt festeavtalen. I noen tilfeller kunne jeg bruke det jeg fikk tilsendt, andre ganger ikke og i noen tilfeller fikk jeg ikke tilsendt noen ting.

Jeg vil presentere intervjuer med partene jeg fikk kontakt med i denne delen. Her vil jeg få deres synspunkter på saken og hva de tror vil skje videre. I intervjuene har jeg satt meg ned med partene, på forhånd har jeg gjort klar noen spørsmål om deres festeavtale og lignende. Likevel har jeg tatt utgangspunkt i at vi skulle kunne føre en samtale om temaet, på denne måten fikk intervjuobjektene holde fokus der de mente skoen trykket som mest. Svarene jeg fikk på spørsmålene var også med på å lede oss inn på ulike tema og problemstillinger. Spørreguide for intervjuene ligger i VEDLEGG 1.

Alle casene og intervjuene knyttet til disse er blitt gjort anonyme slik at man ikke skal kunne finne ut hvilken eiendom det er snakk om, hvor det er eller hvilke parter som er involverte. Dette blir gjort for å skjerme forholdene for eventuelle parter da dette kan være et ømt tema for mange av ulike grunner.

Som del av empirien min har jeg også valgt å ta med viktige elementer fra noen av høringsuttalelsene til NOU 2013 nr. 11. Her har jeg brukt høringsuttalelser og intervju fra blant annet Norges Bondelag og Tomtefesterforbundet. Dette var et naturlig valg for meg da begge har tilknytning til tomtefeste, og også at begge hadde en representant med i Tomtefesteutvalget. Jeg hadde også her gjort klart noen spørsmål, men det var diskusjonen jeg var ute etter.

Jeg har også tatt med viktige elementer fra NMBUs høringsuttalelse da jeg også har hatt diskusjoner med de som laget den i sammenheng med kapittel 4.

Jeg har også valgt å lage noen modeller som grafisk viser forskjellene på de enkelte løsningene for hver av casene.

## 3.2 Aktuelle case

### 3.2.1 Case 1

Denne eiendommen er en fritidseiendom. Festekontrakten ble inngått i 1966 og festeavgiften på kr 360,- skal betales forskuddsvis 8. juni hvert år. Varigheten på festeforholdet er 50 år fra 8. juni 1966. Dette betyr at kontrakten får ut i 2016. I denne avtalen er det ikke oppgitt noen størrelse på tomten i festekontrakten.

I følge statistisk sentralbyrå (SSB) har konsumprisindeksen steget 831,9 % fra juni 1966 til et gjennomsnitt ved utgangen av 2013. På et kronebeløp på 360,- vil dette si at festeavgiften i 2013 tilsvarer et beløp på 3 355,-. Siden kontrakten slår fast at festeavgiften kan reguleres hvert tiende år, kunne den sist ha blitt regulert i 2006. I 2006 hadde konsumprisindeksen steget med 717,4 %. Beløpet på 360 kroner ville da vært kr 2 950,-.

Etter intervjuet er det kommet frem at festeavgiften var ca. kr 4 000,-. Tomteverdien var anslått til kr 1 000 000,- pr daa og tomten var ca. 4,5 daa.

Fstekontrakten ligger vedlagt som VEDLEGG 2

Med de ulike løsningsforslagene vil kanskje en ny avtale se slik ut:

#### **Løsningsforslag 1 – Engangsløftmodell**

Ved bruk av engangsløftmodellen vil festeavgiften kunne komme opp på kr 9 000,- dersom tomten er under ett dekar. For å friske opp litt husker vi likevel at dersom tomten er større enn ett dekar vil man ha et maksbeløp på kr 9 000,- pr dekar. Tomtefesteutvalget har her valgt å benytte seg av en rentesats på 5 % av tomteverdien, likevel blir det presisert at dette bare er et eksempel. Siden tomten her er på 4,5 dekar og en tomteverdi på kr 4 500 000,- vil man i dette tilfellet vil se på en festeavgift på kr 40 500,-. Denne summen kommer som en begrensning av taket på kr 9 000,-, uten taket ville ny festeavgift blitt kr 225 000,-.

#### **Løsningsforslag 2 – Prosentmodell**

Her vil man betale en prosentsats av tomteverdien. Forskjellen fra engangsløftet er at reguleringen her vil bygge på tomteverdi og rentenivå. Prosentmodellen har en tallfestet prosentsats.

Tomtefesteutvalget har brukt 2 % som eksempel, men det er ikke bestemt en fast sats. Likevel benytter jeg meg av det samme som Tomtefesteutvalget har gjort.

Hvis man da ser for seg en engangsløft med prosentsats på 2 % vil dette si at årlig festeavgift vil være 2 % av 4,5 millioner, altså kr 90 000,-.

### **Løsningsforslag 3 – Kombinasjonsmodell**

Her kombineres de to modellene, det vil da være en prosentsats på 2,5 samt en nedre beløpsgrense på kr 4 000,- og et tak på kr 11 000,-. Ulikt fra engangsløft- og prosentmodellen er prosentsatsen her bestemt for å sikre at det hverken er for dyrt eller for billig å feste. Dette blir igjen sikret av et tak og et gulv når det gjelder festeavgift.

På grunn av den høye tomteverdien her vil 2,5 % være langt over kr 11 000,- pr dekar.

Minste teoretiske festeavgift vil på denne tomten da bli kr 18 000,-, dersom man regner med det nedre taket. Festeavgiften vil med denne prosentsatsen og taket komme opp i kr 49 500,-.

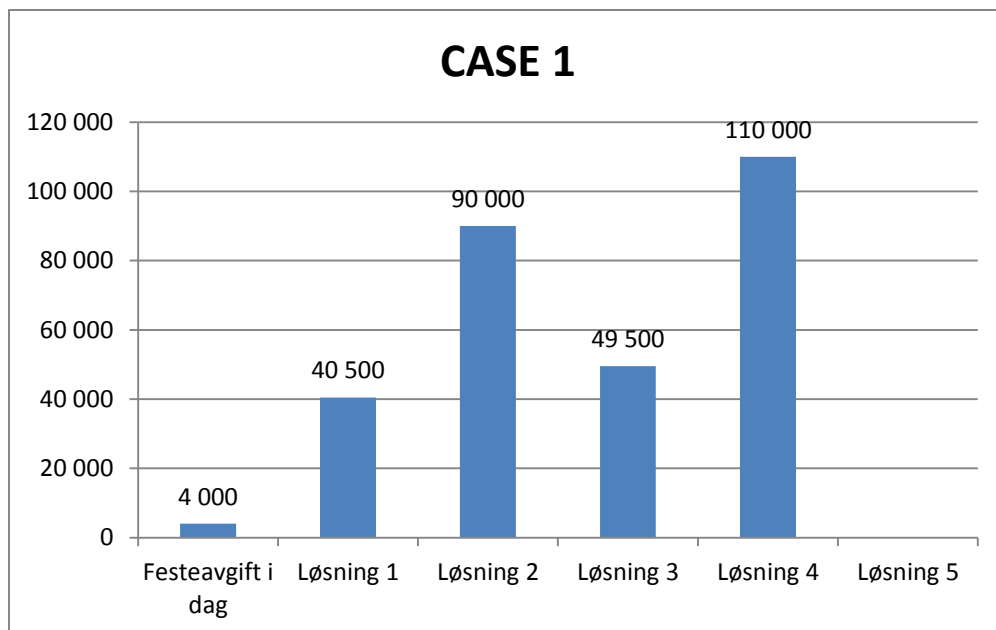
Festeavgiften vil uansett øke mange ganger dersom denne modellen blir tatt i bruk, enten man begrenses av minstebeløpet eller høyestebeløpet.

### **Løsningsforslag 4 – Likedeling av økningen i tomtens realverdi**

Her vil man se på hvilken økning tomten har hatt i verdi. Siden det ikke finnes noen informasjon om verdien på tidspunktet for inngåelse av kontrakten går jeg ut fra en verdien på inngåelsestidspunktet var kr 100 000,-, etter diskusjon om dette med Sølve Bærug. Bruker vi tallene fra Tomtefesteutvalget med en økning i verdien som her er kr 4 400 000,- blir ny årlig festeavgift kr 110 000,-, dette tallet får vi når vi ganger verdistigningen med 2,5 %. I denne modellen finnes det ikke noe øvre grense for hva festeavgiften kan være.

### **Løsningsforslag 5 – Generalklausul**

Denne modellen er vanskelig å vurdere for et tilfelle på samme måte som for eksempel engangsløftmodellen. Her får domstolen ansvaret om å avgjøre hva som vil være en rimelig festeavgift dersom fester og bortfester ikke kommer til enighet. Denne usikkerheten mot en festeavgift har jeg gjenspeilt i modellen under, der løsningsforslag 5 blir stående blank, da denne verdien kan variere og er vanskelig å beregne.



Figur 2: Potensiell festeavgift CASE 1

### Intervju med fester

Fester kunne her fortelle at eiendommen er en fritidstomt ved sjøen. Denne er ganske stor, og flere ganger større enn andre festetomter i området. Den ligger innenfor hundremetersbeltet, noe som gjør at det er lagt restriksjoner for bygging. Den har tilknyttet en brygge, samt litt strandlinje. Da denne kontrakten ble inngått tenkte fester å sikre seg at man hadde strandlinje og ikke fikk noen mellom seg og sjøen, dette ble jo senere unødvendig da Strandplanloven (dagens Plan- og bygningslov) kom. På grunn av dette sier fester at det hadde vært mye mer naturlig å festet en mindre tomt slik de andre i området har. Man hadde her med en mindre tomt vært sikret en like direkte tilknytning til sjøen for på grunn av lovgivningen vil det ikke komme inn noen nye hytter i området. Fester mener videre at de hadde vært like godt tjent med en liten tomt, man hadde hatt tilgang på akkurat det samme, men være spart høyere festeavgift som kommer av tomtestørrelse.

Fester mener at det er urimelig at de skulle betale mer enn de andre tomtene som er mindre på grunn av at man ikke kan utnytte tomten i større grad enn de andre. Tomten er ikke avgrenset, og alle i området ferdes fritt over tomten. Selv om de har stor tomt kan man ikke bygge ut mer på tomten, da de skulle bygge på en halvetasje på hytten måtte de fjerne det lille vedskjulet på tomten. Kunne man utnyttet tomten videre ved å bygge større hytte o.l. ville man kunne forsvare en høyere avgift mener fester. Videre vil bruken av en hyttetomt ved sjøen begrense seg til ca. 8 uker i sommerhalvåret

Når det kommer til festeavgiften har fester godtatt reguleringene fra bortfesters side og aldri etterprøvd dette. Fester sier også at i forhold til den tomten de fester, som har en såpass høy verdi, har festeavgiften aldri vært noe å klage på. Samtidig er forholdet til grunneier viktig og det er viktig å

stå på god fot med bortfester. Det viser seg at bortfester også er interessert i å ha et godt forhold til sine festere og vil derfor ikke kreve maksimal avgift i et slikt tilfelle. På grunn av dette føler fester seg prisgitt å ha et slikt forhold til bortfester, men ser også problemet eventuelle andre i en lignende situasjon kan ha der bortfester skal ha maksimalt fra fester.

Med løsningsforslag 1 der man potensielt kommer opp i kr 40 000,- sier fester at han ikke vet helt hvor interessant det er å skulle betale denne summen, da det koster mye å ha denne hytten i utgangspunktet. Løsningsforslag to blir enda verre da man kommer opp i kr 90 000,- i festeavgift. Fester mener at dette rett og slett ikke lar seg gjøre. Det samme gjelder løsningsforslag 3 der fester kan nærme seg en avgift på kr 50 000,-. Løsningsforslag 4 vil potensielt være den dyreste modellen, dette vil også være uaktuelt for fester å betale.

Løsningsforslag 5 er det eneste som fester umiddelbart kan si at høres rimelig ut. Da vil man kunne ta alle forhold som fester har nevnt opp til betraktning for så å sette en festeavgift.

Fester mener etter å ha hørt alternativene at en pris pr. tomt ville vært rimelig, uavhengig av størrelse. Hadde man sagt kr 9000,- pr tomt ville dette vært rimelig tatt bruken i betraktning. Videre er dette området bare svaberg og grunneier vil heller ikke kunne nytte ut eiendommen på noen annen måte. Hadde ikke tomten blitt festet bort den gangen, ville man siddet med 4,5 dekar svaberg uten noen form for avkastning. Derfor mener fester av avgiften heller ikke kan være så høy når det ikke er mulig å skaffe avkastning for fester på noen annen måte.

Fester viser også til det faktum at det er mange flere som har grunnlag for å betale mye for en slik tomt i dag. Folk generelt har mye større kjøpekraft. Likevel er det ikke sikkert at en fester som har festet i mange år har den samme økte kjøpekraften for å kunne betjene en økt festeavgift. Dette mener fester kan slå urimelig ut for noen.

### **3.2.2 Case 2**

Denne eiendommen ligger i Oslo og har et areal på 1550m<sup>2</sup>. Festekontrakten ble inngått i 1947 med en festetid på 60 år. Dette betyr at den originale kontrakten gikk ut i 2007. Festeavgiften ble satt til kr 310,-. Etter ny avtale i 1986 ble det bestemt at festeavgiften skulle økes til kr 3 000,-. Denne avtalen fastslår også at man skal kunne regulere denne avgiften hvert femte år med utgangspunkt i konsumprisindeksen. Regner man ut dette med konsumprisen i 2011 vil man få en festeavgift på kr 5 900, en økning på nesten 100 %.

Fester har oppgitt at dagens festeavgift ligger på kr 4 000,-. Dette er noe lavere enn det konsumprisreguleringen i avtalen skulle tilsi.

Festeavtalen ligger vedlagt som VEDLEGG 3

#### **Løsningsforslag 1 – Engangsløftmodell**

Denne tomten er som sagt ca. 1,5 dekar. Med denne modellens tak på kr 9 000,- pr dekar/tomt vil man potensielt se på en ny festeavgift som er kr 13 500,-. Dette vil være en økning på over 200 %.

#### **Løsningsforslag 2 – Prosentmodell**

Med 2 % som eksempel vil en eiendom som dette få en betydelig økning i festeavgiften. Fester opplyste om en tomteverdi på kr 8 000 000,-, 2 % av dette gir en festeavgift på kr 160 000,-.

#### **Løsningsforslag 3 – Kombinasjonsmodell**

Her kombineres de to modellene, det vil da være en prosentsats på 2,5 samt et minstebeløp på kr 4 000,- pr dekar og et tak på kr 11 000,- pr dekar. På grunn av den høye tomteverdien her vil 2,5 % være langt over kr 11 000,- pr dekar.

Festeavgiften i et slikt tilfelle vil ligge mellom kr 6 000,- og kr 16 500,-. Siden tomten har høy verdi vil man ligge på kr 16 500,- i dette tilfellet. En økning på 400 %.

#### **Løsningsforslag 4 – Likedeling av økningen i tomtens realverdi**

Her vil man se på hvilken økning tomten har hatt i verdi. Jeg velger her å sette den originale verdien på tomten ved inngåelse av kontrakten til kr 300 000,- etter samtale med Sølve Bærug. Bruker vi da tallene fra Tomtefesteutvalget med en økning i tomteverdi har vi kr 7 700 000,-. Ny årlig festeavgift blir da kr 192 500,-. I denne modellen finnes det ikke noe øvre grense for hva festeavgiften kan være.

#### **Løsningsforslag 5 – Generalklausul**

Denne modellen er vanskelig å vurdere for et tilfelle på samme måte som for eksempel engangsløftmodellen. Her får domstolen ansvaret om å avgjøre hva som vil være en rimelig festeavgift dersom fester og bortfester ikke kommer til enighet. Denne usikkerheten mot en festeavgift har jeg gjenspeilt i modellen under, der løsningsforslag 5 blir stående blank, da denne verdien kan variere.



Figur 3: Potensiell festeavgift CASE 2

### Intervju med fester

Fester kan her informere om at denne tomten er et sameie. Tidligere var det kun en enebolig på tomten og det har i senere tid blitt påbygd en ny enebolig vegg i vegg med den gamle. Fester bemerker også at nåværende festeavgift aldri har vært noe de har brydd seg om da festeavgiften på ca. kr 4 000,-. Dette ser fester på som en svært lav sum tatt forholdene i betraktning.

Eiendommen er attraktiv da den har kort vei til Oslo sentrum. Eiendommen ligger også på en høyde med utsikt over byen. Dette er noe av det som sørger for den høye tomteprisen. Fester mener at dette kan være et av ekstremtilfellene i denne problematikken, og vil kunne utforske grensene i hvor høye festeavgifter det kan bli. Videre har festekontrakten utløpt og ikke blitt fornyet. Fester frykter med dette en tilbakevirkende kraft der fester må betale en ny festeavgift som er høyere og samtidig måtte betale dette beløpet ti år tilbake tid. Kontrakten gikk ut i 2006 og hvis man da tenker seg at den nye loven trer i kraft i 2016 vil man sitte med ti års ubetalt festeavgift. Bortfester har her nektet å fornye på lignende vilkår da bortfester mener dette strider mot menneskerettighetene. For å bruke «worst case» kan man se på prosentmodell der man betaler kr 160 000,- i året, ganger dette med ti år og legger på renter som fester da må betale når de nye reglene trer i kraft. Igjen sier fester at dette vil være brudd på hans rettigheter, og at et slikt scenario ville være verdt en rettssak eller fler. Hvis festeavgiften hadde blitt doblet eller tredoblet hadde det fremdeles vært en utfordring å kunne bli opp en slik sum ganget med de siste ti årene. Fester ser på dette som et av de store problemene alle vil ha og som man må ta hensyn til når man bestemmer hva som skal bli de nye reglene. Her ser fester for seg en minnelig løsning der festeavgiften blir satt opp, og den tilbakevirkende kraften strøket.



Fester mener at mange av de potensielle løsningene ikke tar hensyn til fester på riktig måte, men heller fokuserer på at bortfester ikke skal kunne klage inn de nye reglene. Siden de kjøpte huset like over tusenårsskiftet var det jo med forbehold i reglene om å feste videre på lignende vilkår. Forskjellen på en tomt under feste eller ikke var også veldig liten da avgiften var såpass lav.

Løsningsforslag 1, som ville ligge på kr 13 500,-, virket det ikke som fester mente det var noe i veien med. Da vi kom til løsningsforslag 2, som potensielt ligger på kr 160 000,- i dette tilfellet, ble det fort klart at dette var et forslag som fester fryktet. Her synes også fester at man handler innenfor det som kalles «money illusion» som betyr at man automatisk tenker at 1 % høres alt for lite ut, likevel vil det være mye penger. Det må også være en viss sammenheng mellom risiko og avkastning, ved bortfeste av tomt er det svært lav risiko, og dette bør igjen føre til en lavere avkastning.

Kombinasjonsmodellen kommer på kr 16 500,-, synes at en slik modell med tak er å foretrekke og vil ligge innenfor rimelighetens grenser. Løsningsforslag 4 der man deler verdistigningen i tomten at det er mye av verdistigningen som kommer direkte fra festeren som man ikke nødvendigvis tenker på som dette. For eksempel nevner fester her det faktum at infrastrukturen på eiendommer ikke nødvendigvis vil regnes med. Det faktum at de bor der mener også fester er skapt av festere. Det vil være attraktivt å bo der på grunn av festene som gjør at nabolags- og områdeprisen vil gå opp. Det faktum at det er familier som bor i området og ikke for eksempel sosialboliger gjør at det blir mer attraktivt og dermed får en høyere verdi. Fester ser på det som et problem å kunne nøyaktig beregne hvor stor del av verdien som er skapt av fester og ikke. Løsningsforslag 5, der man vil vurdere hvert enkelt tilfelle mener fester høres skummelt ut, og at det kan skje mye rart med en slik modell. Samtidig vil man her kunne trekke frem ting som vil kunne påvirke festeavgiften.

Fester mener også at hvis man ser på slike festeavgifter vil det være brudd på festers menneskerettigheter, og at da må han ta seg en tur til Strasbourg. Fra et boligøkonomisk synspunkt ser fester på muligheten til å innløse tomten til 40 % av tomteverdi i stedet for å betale store summer i årlig festeavgift. Fester sier også at siden han kan innløse eiendommen til 40 % av tomteverdi at han ser på det som at de allerede eier 60 % av eiendommen. Ved regning av for eksempel prosentmodellen mener fester da at utgangspunktet for utregning av ny festeavgift kommer av 40 % og ikke 100 %. Fester ser også et problem i dette med å innløse eiendommen når det kommer til at det vil være billigere. Har man kjøpt dyrt og har store lån på eiendommen, for så å måtte innløse eiendommen for en enda større sum vil gjøre at man potensielt blir ruinert. I dette tilfellet vil fester måtte punge ut kr 3 200 000,- for å innløse eiendommen. I prinsippet kan man med dette gjøre folk husløse.

Fester viser også til at siden tomte- og boligpriser nå er på et historisk maks og at det derfor også må være mulig å redusere festeavgiften hvis man får et krakk i boligpriser slik det var på starten av 1900-tallet. Fester mener det er feil å måtte betale store summer fordi det kom nye regler på det som kan være slutten på en oppgangsperiode.

### **3.2.3 Case 3**

Denne eiendommen ligger i Kongsberg. Denne festetomten er relativt stor, med en størrelse på 14 153 m<sup>2</sup>. Denne festekontrakten ble inngått 1. august 2007 og er derfor relativt ny. På grunn av dette har det ikke vært noen regulering av festeavgiften. Festeavgiften er kr 16 800,-. Denne eiendommen har flere leilighetskomplekser på seg, derav den store tomten og festeavgiften. Denne blir delt mellom beboerne i form av felleskostnader.

Fstekontrakten ligger vedlagt som VEDLEGG 4.

#### **Løsningsforslag 1**

Med løsningsforslag en med et tak på kr 9000,- pr dekar kommer en ny potensiell festeavgift opp på kr 126 000,-. En økning på 1 400 %.

#### **Løsningsforslag 2**

Tomten hadde i 2007 en anslått verdi på kr 15 000 000,-. Denne verdien har utvilsomt steget med alt annet de siste årene og derfor bruker jeg en tomtepris nå på kr 17 000 000,-. Dette er selvfølgelig ikke sann tomteverdi, men denne har jeg ikke klart å skaffe. Det finnes som sagt heller ikke noe statistikk på dette. Denne verdien vil uansett fungere for mitt formål med å belyse hva som vil skje.

Med en prosentsats på 2 % vil det bety at det potensielt vil være kr 340 000,- i festeavgift. Dette blir selvfølgelig en høy festesum og en enorm økning.

#### **Løsningsforslag 3**

Med et tak på kr 11 000,- pr dekar og et gulv på kr 4 000,- vil man her få en maks på kr 154 000,- og et minimum på kr 56 000,-. I begge tilfeller vil økningen være betydelig.

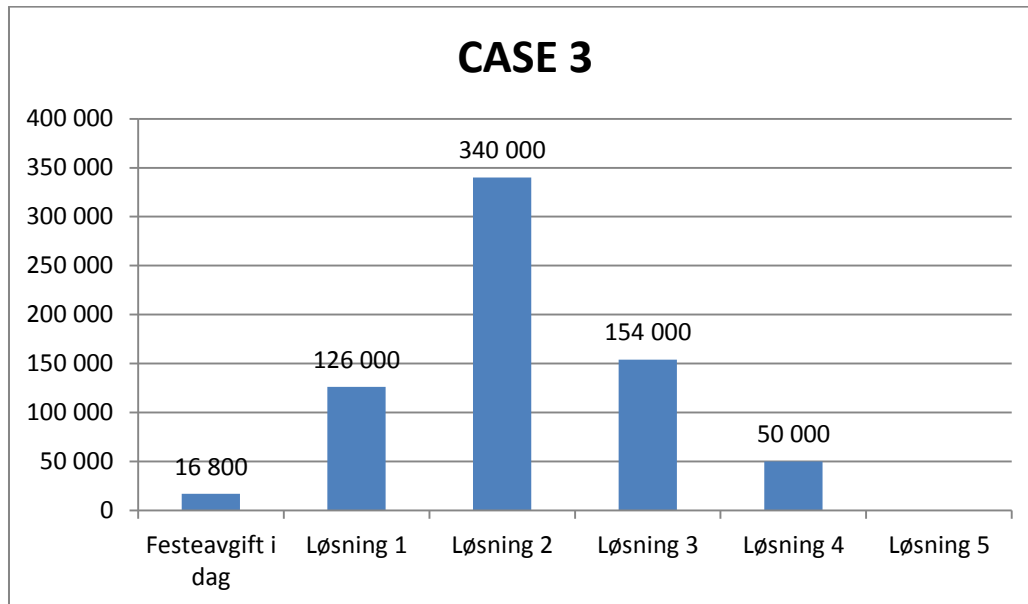
#### **Løsningsforslag 4**

Ved å fordele verdiøkningen vil man her få en ny festeavgift. Her skal man fordele verdiøkningen fra inngåelse av festekontrakten og til forlengelsestidspunktet. Det er ikke så lenge siden denne festeavtalen ble inngått, men noe verdiøkning vil det likevel ha vært. Siden jeg i løsningsforslag 2 satte dagens verdi på kr 17 000 000,- må jeg regne ut ny festeavgift med kr 2 000 000,-. Dette gir en festeavgift på kr 50 000,-.

### Løsningsforslag 5

Som sagt er denne modellen vanskelig å fremstille med tall. Her blir det opp til domstolen å avgjøre.

Som sagt tidligere lar jeg løsning 5 stå tom da det knytter seg en viss usikkerhet til hva denne summen kan være.



Figur 4: Potensiell festeavgift CASE 3

### 3.2.4 Case 4

Denne eiendommen ligger i Bodø og har en størrelse på 424,4 m<sup>2</sup>. Dette er den minste casen hva angår tomtestørrelse. Festeperioden er på 80 år fra 1985, festeavgiften ble satt til kr 1 275,- pr år og kan reguleres hvert tiende år med hensyn i konsumprisindeksen. Ut fra dagens konsumprisindeks vil dette tilsvare kr 2370,-, en stigning på 86 %. Denne festeavgiften skal igjen reguleres neste år. Denne kontrakten er kanskje ikke så aktuell med tanke på at det er lenge til den går ut, da kan vi for syns skyld se for oss at den utløper i disse dager. Denne festetomten dekker bare halvparten av boligtomten, dette er noe jeg vil se nærmere på i kapittel 4.

Festekontrakten ligger vedlagt som VEDLEGG 5.

### Løsningsforslag 1

Med tanke på at denne tomten er godt under ett dekar vil man få en festeavgift på maks kr 9 000,- da dette taket gjelder pr dekar/tomt. Dette vil være en solid økning.

### Løsningsforslag 2

Med denne modellen regner man 2 % av tomteverdi. Etter å ha sett på Finn.no og sammenlignet

flere tomter med ca. samme størrelse har jeg valgt å sette verdien av denne tomten til kr 1 000 000,-. Dette fører til at man med 2 % vil få en festeavgift på kr 20 000,-.

### Løsningsforslag 3

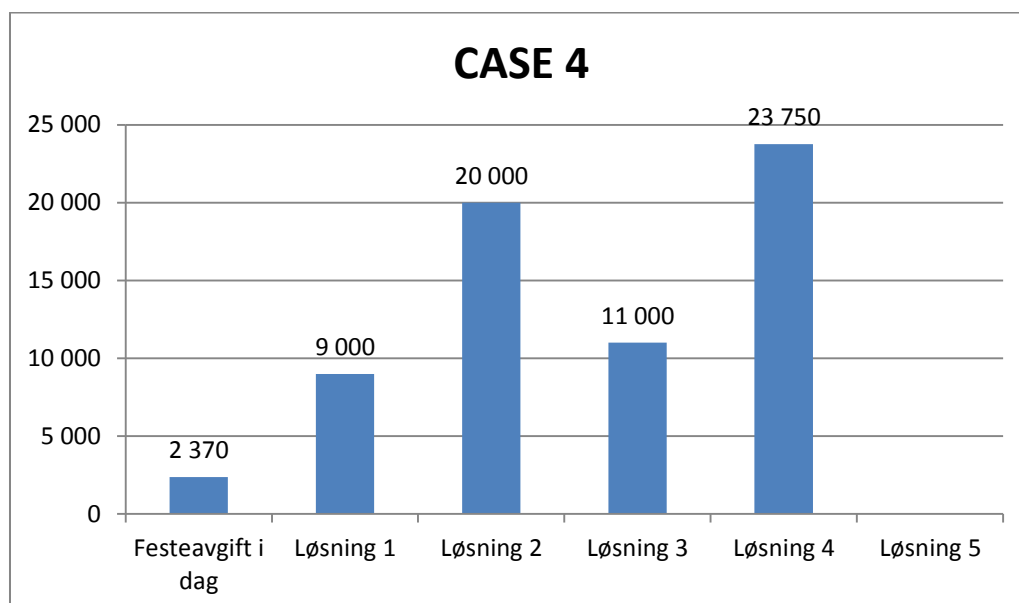
Med denne kombinasjonsmodellen som er mindre enn ett dekar vil festeavgiften her ligger mellom kr 4 000,- og kr 11 000,-. Bruker man 2,5 % av tomteverdien vil man komme på kr 25 000,- og dermed bli hindret av taket.

### Løsningsforslag 4

Dette er vanskelig å beregne da man ikke vet hva tomten var verdt ved inngåelse av festekontrakten. Verdien av denne tomten har nok steget ganske mye siden 1985 og som de forrige casene vil jeg finne en verdi for dette. Denne verdien settes til kr 50 000,- etter samtale med Sølve Bærug. Med Tomtefesteutvalgets tall på 2,5 % blir en ny festeavgift på kr 23 750,-.

### Løsningsforslag 5

Som sagt er denne modellen vanskelig å fremstille med tall. Her blir det opp til domstolen å avgjøre. Som sagt tidligere lar jeg løsning 5 stå tom da det knytter seg en viss usikkerhet til hva denne summen kan være.



Figur 5: Potensiell festeavgift CASE 4

### 3.3 Høringsuttalelser

Det er mange som har kommet med høringsuttalelser, her vil jeg ta med de viktigste synspunktene noen av de viktige aktørene har. Slik det står i NOU 2013 nr. 11 står utvalgsmedlemmene delt i hvilke modell de støtter, dette går også igjen i høringsuttalelsene, her har man forskjellige organisasjoner som har ulikt syn på hva man bør bruke. Jeg kan igjen nevne at både Norges Bondelag og Tomtefesterforbundet hadde en representant i Tomtefesteutvalget. For Norges Bondelag var Sissel Fykse representant og for Tomtefesterforbundet var Grethe Gjertsen representant.

#### 3.3.1 Tomtefesterforbundets høringsuttalelse og intervju

Tomtefesterforbundet har i sin høringsuttalelse (Tomtefesterforbundet, 2014) sagt at de støtter utvalgsmedlem Gjertsens løsning med generalklausul med tak. Denne modellen ble ikke vurdert av Tomtefesteutvalget, men det som ble vurdert var bruken av en generalklausul. De mener at samtlige forslag i NOU 2013 nr. 11 overoppfyller kravene fra Lindheim-saken. De kritiserer også tomtefesteutvalgets utgangspunkt i eiendomsmarkedet de siste årene, som har vært overopphetet. Tomtefesteutvalget sammensetning får også kritikk, her burde vært minst én økonom i utvalget.

Samtidig peker de på at det virker ubalansert at det er bare bortfester som kan kreve regulering med tanke på at eiendomsmarkedet også kan snu. Skal man få en høyere festeavgift må også alle festere ha mulighet til innløsning av eiendommen, dette er det kanskje bare halvparten som har på grunn av unntak fra regel om innløsning.

Som sagt står Tomtefesterforbundet tett inntil utvalgsmedlem Gjertsens syn på modellene, men har likevel egne kommentarer. Deres hovedinnvending til engangsløftmodellen ligger i beløpene som er foreslått og virkningene dette vil få, samtidig er Tomtefesterforbundet enige med Gjertsen i at engangsløftmodellen bygger på en feiltolkning av EMDs dom. Også med kombinasjonsmodellen mener de at forutsetningene denne bygger på er en misoppfatning av rekkevidden i Lindheim-saken. Her mener de tomtefesteutvalget ikke har gjort en grundig nok undersøkelse av dagens festeavgifter, som vil være mye lavere enn takene som er foreslått. Innløsning vil også bli påvirket hvis festeavgiften skulle bli for høy, i verste tilfelle vil innløsning ved bruk av 25 x festeavgift være mer enn tomteverdien, dette mener Tomtefesterforbundet at man unngår ved bruk av «generalklausul med tak». Høyestebeløpet på kr 6 000,- i denne modellen støtter de også, dette begrunnes med at deres undersøkelser viser det vil være passelig. De åpner likevel for en justering av denne summen dersom det blir innhentet mer informasjon som kan støtte dette (Tomtefesterforbundet, 2014).

Skulle løsninger som engangsløftet eller kombinasjonsmodellen bli vedtatt, mener Tomtefesterforbundet at dette vil true rettssikkerheten til festerne.

Dersom en av flertallets modeller skal legges til grunn mener man her at høyestebeløpet må tilpasses størrelsen på tomten. Dersom tomten er under ett dekar bør man ha en glideskala for å kompensere for dette.

Tomtefesterforbundet mener i likhet med Gjertsen at det er flere kontrakter som bør holdes utenfor lovendringen. Kort oppsummer mener de at evigvarende festeavtaler, festeavtaler som er inngått mellom 2004 og 2012, kjøpere av eiendom på annenmanns grunn, kontrakter der fester er offentlig myndighet, feste til bolig, festeavtaler som er forlenget, landbruksunntaket.

Tomtefesterforbundet har også lagt ved en del modeller som viser ulike scenarier der for eksempel innløsning vil få skjeve resultater dersom forholdene ligger til rette. Her blant annet at hvis man har et tak på kr 11 000,- og en sats på 5 % vil man nå taket på en tomteverdi på kr 220 000,- da 5 % av denne summen er kr 11 000,-. Siden fester kan velge å benytte seg av enten 40 % av tomteverdien eller 25 x festeavgiften vil man med det siste alternativet bevege seg over markedsverdien på tomten. Dette mener Tomtefesterforbundet ligger langt fra lovgivers intensjon, spesielt ettersom regelen om 40 % av tomteverdi skulle være en sikkerhetsventil dersom 25 x festeavgiften ble for lavt (Tomtefesterforbundet, 2014).

Avkastningen på 5 % ser Tomtefesterforbundet også på som urimelig gunstig for bortfester siden dette er en tilnærmet risikofri investering. Her har de sammenlignet med Petroleumsfondets forventede realavkastning på 4 %. Her er det snakk om en relativt høy risiko.

Tomtefesterforbundet støtter seg også på artikler fra blant annet Terje Rein Hansen, Professor ved Norges Handelshøyskole (NHH), Harald Bøvre (NMBU) og en uttalelse fra Erling Eide, professor emeritus (UiO).

Tomtefesterforbundet ser en utfordring i debatten om tomtefeste da det ikke tas hensyn til at bortfeste er en investering. De mener at en investering i form av kjøp og bortfeste av eiendom burde sammenlignes med en hvilken som helst annen investering. På denne måten vil man ta utgangspunkt i bortfesters fortjeneste av investeringen, altså den opprinnelige tomteverdien, og ikke eiendomsmarkedets utvikling. Terje Rein Hansen uttaler at det ikke er eierskapet, men bruken av eiendommen som skaper verdiene og prisstigningen på tomten (Tomtefesterforbundet, 2014).

Tomtefesterforbundet støtter som sagt Tomtefesteutvalgsmedlems Gjertsens «generalklausul med tak». Her støtter de også taket på kr 6 000,-, dette mener de vil være tilstrekkelig da dette er langt over det folk betaler i dag ifølge deres undersøkelser. Det begrunnes også med at dette vil være halvparten av § 15s tomteverdiklausuls tak.

## Intervju

Her vil intervju med Tomtefesterforbundets representant følge.

Tomtefesterforbundet kan fortelle at de i forbindelse med dommen fra EMD og prosessen med lovendringen daglig får telefoner fra deres medlemmer. Her spørres det om hva som skjer med lovarbeidet, hva vil skje med kontraktene deres osv. Da gir Tomtefesterforbundet svar så fort som mulig ut fra informasjonen som blir gitt. Forbundet har også avtale med advokater som kan ta for seg juridiske spørsmål.

Tomtefesterforbundet sier at mange bortfestere krever skyhøye priser for innløsning av tomter i strandsonen. Dette mener de blir feil da grunneier ikke hadde fått noen ting dersom huset på tomten ikke hadde vært der. Dette vil være en tomt som ikke kan brukes til noe, og som følge av dette ikke vil kunne selges, i hvert fall ikke til den prisen. Grunneier kunne heller ikke bygd noe på tomten da den ligger i strandsonen. Her finnes det eksempler der bortfester har krevd en høy festeavgift der fester har gått lei av å krangle om det. Bortfester har krevd dette for å kunne løse inn hytten på sin side og selge videre. Da har fester revet hytta og flyttet der i fra. Da har man ødelagt det festeforholdet som allerede var det samt fremtidig mulighet for det da tomten ligger i strandsonen og ikke kan bebygges på nytt.

Dette mener de videre bør reflekteres i festeavgiften, og at regulering opp til kr 9 000,- etter tomtefesteloven § 15 blir feil. Det samme gjelder for så vidt festetomter på snaufjellet, der sier bortfester at tomten er så fin og at verdien er høy. Likevel mener Tomtefesterforbundet at grunnen til at en slik festetomt er så fin er på grunn av festeren og at fester har opparbeidet veldig mye over flere år. Dersom det da skal innløses må man få en takst, dette er en takst Tomtefesterforbundet ofte mener er uhørt, dette kan være på grunn av at takstmennene ikke tar utgangspunkt i at det er tomtefeste. Dette blir da satt til markedspris, dette mener de også kan være feil da det ikke er et marked, men bare en som kan kjøpe – altså fester. Videre spør de hvordan man skal verdsette et punktfeste i forhold til festeavgift, da man i prinsippet ikke har noen bruksrett utenfor byggets fire vegger.

Hva angår taket på noen av modellene mener Tomtefesterforbundet at motparten, altså grunneierne, gjorde det enkelt når de gikk for engangsløftmodellen. Videre synes de også at taket som ble satt ble basert på tilfeldigheter og at det ikke nødvendigvis skal stemme. Ut fra deres undersøkelser ligger nye festeavgifter på nye kontrakter på fine eiendommer på mellom kr 4 000,- og kr 6 000,-. Dette er litt av grunnen til at de ser for seg et tak på kr 6 000,- i sitt løsningsforslag – Generalklausul med tak.

Tomtefesterforbundet mener også at det ikke ble gjort en ordentlig jobb med lovforslaget. Blant annet pekte de på at det manglet økonomer i Tomtefesteutvalget. Dette var også litt av grunnen til at representanten fra Tomtefesterforbundet meldte seg litt ut og mente man burde bruke en annen modell.

Man har også problemstillingen med om man skal ha en festeavgift pr. boenhet. Her hadde Tomtefesterforbundet et eksempel fra Bergen der det var fire eneboliger på en eiendom der man betalte en festeavgift for hele eiendommen. Med nye regler fikk man plutselig en ny festeavgift på kr 9 000,-. Og dette var for hver av de for boenhetene på tomten. Da spør de seg om dette kan være lovlig og om dette går mot intensjonen lovgiver hadde når loven kom. De peker også på at regelen om kr 9 000,- virket veldig tilfeldig da den kom. De sier videre at hensikten her var at man skulle indeksregulere, men stoppe når man nådde taket. I stedet har det blitt slik at man har satt taket som ny festeavgift for så å indeksregulere denne summen. Her mener de det er gjort en lettvinnt løsning som ikke nødvendigvis skulle være slik.

Tomtefesterforbundet legger også vekt på landbruksunntaket, her bruker de et eksempel på en hytte som får veldig høy festeavgift. Her vil ikke fester ha mulighet til å få innløst tomten og blir sittende som evig fester med en høy festeavgift. De sier også at man ikke kommer utenom landbruksunntaket. Noen av Tomtefesterforbundets medlemmer sitter på en hyttetomt der grunneier forpakter bort jorda der han hogger litt ved. Samtidig har han kanskje en annen jobb ved siden av. Han kan da likevel nekte fester å løse inn tomten. Når landbruksunntaket kom skulle det beskytte livsgrunnet ute på bygda, grunnlaget var at grunneier skulle ha mulighet til ekstra inntekt. Her viser Tomtefesterforbundet også til starten på tomtefeste, når husmenn fikk seg en jordlapp til å dyrke for eksempel poteter på. Da ble det betalt for dette med det som tilsvarer for eksempel en tønne poteter.

Tomtefesterforbundet ser også at det i mange tilfeller vil være grunneier som vil få tomten innløst, dette vil være tilfeller der fester har en kontrakt til evig tid med for eksempel kr 75,- i årlig festeavgift som ikke kunne reguleres. Disse tilfellene vil jo ikke rammes av for eksempel en engangsløftmodell. Med dette påpeker Tomtefesterforbundet de mange utfordringene man står ovenfor ved å lage en ny lov. Her uttrykker de også tvil om man noen gang kommer til å komme i mål med tomtefesteloven da det stadig kommer nye skjær og har vært mange endringer i loven. Dette på grunn av at de som bestemmer hvordan loven skal være blir byttet ut med jevne mellomrom, og når de har forskjellige meninger om hvordan det skal gjøres blir det ofte forandringer.

Til tross for Tomtefesterforbundets ønske om en generalklausul med tak tror de likevel det blir et engangsløft. De stiller likevel spørsmål til hvor høyt et tak eventuelt blir satt, som det blir mellom kr



11 000,- eller kr 4 000,-. Her peker de på at det allerede er mange som har fått et engangsløft på festeavgiften sin som følge av § 15. Her ser man også på at mange har hatt regulering etter 2002 da denne reglen kom og at denne regelen ikke vil bli brukt så mye mer. Det er også veldig mange som ved tidligere forlengelse av kontrakten fikk gjort den evigvarende, da vil man jo aldri få et nytt forlengelsestidspunkt der man kan bruke de nye reglene.

Ved spørsmål om den nye lovens tilbakevirkende kraft er Tomtefesterforbundet usikre på hvor langt tilbake i tid den vil gjelde.

De ser også at man kan få konflikter når fester eller bortfester skifter generasjon. Her har forbundet sett eksempler på at bortfester får et helt annet syn på hva som er rimelig innløsningssum. Dette har også skjedd etter innløsningen er gjort. Siden det ikke har stått noe om veirett i festeavtalen har da bortfester truet med å stenge veien inn til eiendommen. Til tross for at man kan bruke ulike lovregler for å få denne veiretten skaper det likevel konflikter.

Avslutningsvis sier Tomtefesterforbundet at de håper på en gradvis avvikling av tomtefesteordningen, der begge parter må gi og ta. Det skaper så mye problemer for fester, bortfester og ikke minst styresmaktene. Styresmaktene sitter med masse saker som de ikke forstår og ikke kan håndtere. Problemet her er å gjennomføre det, mange sitter på festekontrakter de ikke vil avvikle da de er så gunstige. Og man kan jo ikke tvinge folk til innløsning heller.

### **3.3.2 Norges Bondelags høringsuttalelse og intervju**

Norges Bondelag støtter i sin høringsuttalelse (Norges Bondelag, 2014) engangsløftmodellen. Her er de enige i tomtefesteutvalgets syn på en sikkerhetsventil for bortfester til å kreve regulert festeavgift. De vil basere dette på råtomtverdien slik at man opprettholder «fair balance». Hva gjelder innløsning mener Norges Bondelag at fester bare kan kreve innløst et naturlig arrondert område rundt tomten for å unngå at fester kan dele og selge flere tomter i etterkant. Hvis fester kan sitte med mange tomter og da potensielt millioninntekter på disse mener Norges Bondelag at dette er urimelig.

Norges Bondelag legger til grunn at man må bruke råtomtverdien ved forlengelse for å regulere ny festeavgift. De mener også at engangsløftmodellen tilfredsstillende kravet om en praktikabel og retts teknisk regel. Sikkerhetsventilen som åpner for at man med 30 års mellomrom kan kreve regulering av festeavgiften er de til dels enige med, Norges Bondelag mener det er riktig med en sikkerhetsventil, men at 30 år er for lang tid. De foreslår derfor at intervallet mellom reguleringene settes til 20 år. Med forutsetning om dette mener Norges Bondelag at engangsløftmodellen oppfyller kravet til «fair balance» (Norges Bondelag, 2014).

Legger man til grunn 5 % avkastningsrente i engangsløftmodellen og 2,5 % i kombinasjonsmodellen mener Norges Bondelag at engangsløftmodellen vil skape mindre tvister siden man når taket tidligere i denne modellen enn den andre. Kombinasjonsmodellen vil også gi en lavere festeavgift når man regner med prosentsatsene over.

Videre sier Norges Bondelag at siden utgangspunktet i norsk rett er avtalefrihet, bør ikke lovgiver gripe inn i større grad enn nødvendig. De mener også at ny festeavgift skal være fra forlengelsestidspunkt og ikke når en ny § 33 i tomtefesteloven trer i kraft. Hvis dette ikke blir gjennomført anmoder de at staten bør dekke tapet i denne perioden (Norges Bondelag, 2014).

## **Intervju**

Jeg har intervjuet en representant fra Norges Bondelag som vil følge her.

Norges Bondelag starter med å si at selv om tomtefesteutvalget delte seg og det har kommet høringsuttalelser som har forskjellige meninger om hva som er riktig har representantene for grunneierne likevel stått helt samordnet. Og alle høringsuttalelser fra grunneiersiden er tilnærmet likelydende. Her opplyses det om at grunneiersiden satt i en referansegruppe som besto av blant annet Norges Bondelag, Opplysningsvesenets Fond, Stat Skog og bygdeallmenningene med fler. Det er en samstemt oppfatning fra grunneiersiden som EMD påpeker ikke er ivaretatt.

Det påpekes at det fra festersiden alltid har vært ment at festeavgiften skal reguleres etter konsumprisindeksen og ikke ta hensyn til inngåtte avtaler partene i mellom. Dette fikk Stortinget til å innta et annet standpunkt i 1996 da Stortinget sa at inngåtte avtaler skal respekteres, men at det da ble innført et «tvillaust»-krav med hensyn til reguleringsklausulen. Innholdet i tvillaustkravet har også blitt prøvd for retten.

I 2000 nektet Regjeringen å gjennomføre loven og sette den i verk, men da Bondevik-Regjeringen kom tok man tak i dette og fastsatte da et maksbeløp på kr 9 000,- pr. dekar gjennom tomtefesteloven § 15. Det kom så en endring i 2004 med tilbakevirkende kraft der man kunne regulere en gang til dette engangsbeløpet. Sammen med dette kom tomtefesteloven § 33.

Her mener Norges Bondelag at det nok var litt lite fokus på § 33 når denne ble utformet. Her sier også Norges Bondelag at dette var noe EMD også var enige i da de mente at dette burde de skjønt dersom EMK hadde blitt vurdert tilstrekkelig.

Norges Bondelag har sendt et brev der de sier at staten i forhold til EMK ikke har frie tøyler til å drøye dette for lenge, noe som staten også har sagt seg enige i. Til tross for dette sier staten at det vil være rimelig med ett ekstra år for å gjøre prosessen grundig nok, dette er for så vidt greit. Dersom det er

slik at man har utsatt loven ett år på grunn av uttalelse fra festersiden sier Norges Bondelag at grunneiersiden vil reagere sterkt på. Dette på grunn av at grunneierne, ifølge Norges Bondelag, har lagt seg på en linje som lovgiver tidligere har vurdert i forhold til § 15, derfor mener de at det i det minste når en kontrakt løper og det ikke står noe om forlengelse i kontrakten at det skal forhandle om nye vilkår.

En annen ting Bondelaget kommer til å reagere på er dersom fester kan innløse store tomter. Her mener de at fester bare skulle kunne innløse en naturlig arrondert tomt rundt byggene. Og ikke slik at man kan dele videre å selge tomter etter innløsning, da dette kan være i strid med EMK. Dette vil da fungere som innløsning av et punktfeste. Dersom ikke lovgiver griper inn ser Bondelaget for seg at dette vil bli prøvd for domstolene innen kort tid.

Grunnen til at man på grunneiersiden har valgt å foreslå engangsløftmodellen er på grunn av den nære tilknytningen til dagens lovverk, altså § 15. Dette mener de Stortinget bør ta inn i betraktningen når man skal vurdere endringer i § 33. Skulle man valgt for eksempel kombinasjonsmodellen mener man at dette ikke vil være feil dersom man nå har brukt 5 % på en kontrakt, men når kontrakten løper ut vil man så stå med 2,5 % ved bruk av kombinasjonsmodellen. Dette ser de på som en merkelig ivaretagelse av grunneiers interesser. Norges Bondelag mener at taket på kr 11 000,- pr dekar i dag gir en rimelig balanse mellom partene. Derfor har de godtatt dette, selv om man i ekstremtilfellene vil kunne tenke seg at det ikke vil være rimelig. Norges Bondelag kommer til å reagere sterkt dersom man sier at denne modellen ikke er spiselig.

Norges Bondelag har fokusert på at flest mulig av grunneierne skulle få en bedre ordning for sine tomter. De har vært mest opptatt av de som driver utleie av tomter som en del av inntekten på gården, det er også en del av Bondelagets medlemmer som har verdifulle tomter langs norskekysten. Videre påpeker de at for de store tomtene i for eksempel Oslo-områdene er de store grunneierorganisasjonene som står bak.

Uansett er man avhengige av et lovverk, og man venter da på at politikerne skal bli enige. Man har til stadighet hatt omkamper rundt dette lovverket, dette er en prosess som har foregått siden 1992. samtidig har man hatt opp mot ti lovendringer av 96-loven. Så man ønsker å få et lovverk som er balansert på begge sider samt innenfor rammen som EMK setter, videre mener Norges Bondelag at man nok har ganske vide rammer for hva man mener er rimelig. De synes og at det er litt merkelig at justisdepartementet ikke følger det Tomtefesteutvalgets leder og medlem Fykse foreslår. Det er også mange andre som går for modellen, utenom festersiden.

### 3.3.3 NMBUs høringsuttalelse

NMBU peker i sin høringsuttalelse (NMBU, 2014) på at det å sikre «fair balance» er den store utfordringen her. Begrunnelsen for løsningen man til slutt velger vil være av stor betydning for om temaet kommer inn igjen til EMD ved et senere tidspunkt. De har valgt å peke på flere punkter som kan bemerkes:

- EMD sier ikke at rett til forlengelse i tidsavgrensede avtaler i seg selv er i strid med EMK
- EMD sier at det kan være legitime grunner for å gripe inn i avtalen mellom fester og bortfester, for eksempel i boligsosiale hensyn.
- EMD sier ikke hvilket nivå/avkastning festeavgiften skal ligge på.

I de overnevnte punktene sier NMBU at det ligger en stor utfordring for tomtefesteutvalget. De vil ikke ha lykkes i sin oppgave dersom man ser at nivået på festeavgiften blir for lav, dette vil igjen skape konvensjonsstrid etter nye regler er på plass. Skulle festeavgiften bli for høy vil man ha overoppfylt kravet fra EMD. Dette vil være uproblematisk ovenfor bortfester. Dette kan igjen være problematisk for fester og det kan reises spørsmål om man da har overtrådt EMKs beskyttelse av festerposisjon.

NMBU er enige med tomtefesteutvalgets konklusjon om at EMK P1-1 ikke hindrer forslaget til overgangsregel.

Som tilføyelse til problemstillingen om investering i tillit mener NMBU at dette ikke bare gjelder festeavtaler som allerede er forlenget, dette sett fra et økonomisk perspektiv. Her sier de at det gjelder i enda større grad for festeavtaler som står overfor en forlengelse, men som er anskaffet med utgangspunkt i rett til forlengelse på like vilkår. Dette eksemplifiseres der man ser for seg en festeavtale som går ut i 2015, fester anskaffet seg boligen ved å strekke seg til maksimalpris og har tiltro til at festeavgiften ville være det samme etter kontraktsforlengelse. Da kan man se for seg at fester ikke vil kunne beholde boligen. På grunn av de fremtidige, potensielt høye avgiftene vil markedsverdien på eiendommene synke, dermed må fester som blir tvunget til å selge påført et tap. Dette vil ramme alle som har skaffet seg bolig tilknyttet feste i perioden mellom lovendringen i 2004 og frem til dommen i EMD (NMBU, 2014).

NMBU mener at festesummen bør måles mot innløsningssummen, altså 40 % av markedsverdien. Dersom man da ser på en eiendom som er verdt kr 1 000 000,- vil man med kr 10 000,- i festeavgift sitte med 1 % avkastning, likevel er dette 2,5 % avkastning av innløsningssummen. Det er tross alt denne summen fester står ovenfor. Verdien av mange festetomter er også betinget av bebyggelsen på disse, uten bebyggelse på tomter nær sjøen hadde den vært tilnærmet verdiløs. Videre peker

NMBU på at de fleste festere og bortfestere som regel har ervervet sin eiendom, og da ofte strukket seg maks for dette. Verdivurderingen ble gjort på grunnlag av at festeforholdet kunne forlenges i all fremtid på like vilkår, dette til tross for at festeavtalen kanskje holdt på å løpe ut.

NMBU mener at Tomtefesteutvalgets modeller alle synes å sikre unngåelse av konvensjonsstrid, det kan i hvert fall unngås når man ser det sammen med den foreslåtte sikkerhetsventilen mot særs urimelig lav festeavgift i tomtefesteloven § 11 tredje ledd.

Slik NMBU ser det vil den foreslåtte sikkerhetsventilen i engangsløftmodellen og kombinasjonsmodellen bli anvendt i langt flere tilfeller enn det utredningen sier. Det blir her påpekt at små festetomter blir beskyttet i mye større grad enn store, dette på grunn av at små festetomter også kan ha store verdier. NMBU mener videre at dette kan ha en motsatt boligsosial effekt i og med at de mest verdifulle tomtene får størst beskyttelse, dette er og ofte velstående personer. På grunn av dette mener NMBU at det er bedre med bestemmelser der det ikke er nødvendig med en annen sikkerhetsventil enn den generelle beskyttelsen mot høy festeavgift som ligger i tomtefesteloven § 11. Lik dette taket mener NMBU også at et minstebeløp ikke vil være hensiktsmessig, derfor anbefaler de at dette ikke innføres (NMBU, 2014).

NMBU foreslår prosentmodellen og mener denne modellen gir lovgiver en mulighet til å vurdere fordelingen av samfunnsskapt verdier. Ved å velge en rente vil man sikre at både fester og bortfester nyter godt av den samfunnsskapt verdiøkningen. Dette mener de vil være konfliktdepende. Her ser de at lovgiver støter på en ny utfordring i valg av rente. NMBU mener at man utvilsomt vil tilfredsstille EMDs krav med en nedre grense på 1 % av tomteverdien der det er fester som bebor eiendommen. Likevel mener NMBU at man bør ha en annen prosentsats for fritidseiendommer. Siden boligsosiale hensyn spiller mindre rolle i fritidseiendommer og festetomter der fester ikke bor der selv bør den nedre grensen være 1,5 % av tomteverdien.

Denne modellen sees på som en klar bestemmelse for fester og bortfester da usikkerhet i forhold til festerenten vil være borte. En skjønnsrett vil ha enklere oppgave med å ta stilling til tomteverdi enn en festerente.

Det synes ikke å være behov for ytterligere sikkerhetsventiler enn de som allerede finnes i tomtefesteloven § 11 dersom man velger prosentmodellen uten en øvre og/eller nedre grense. Det som kan vurderes er om man skulle trenge en sikkerhetsventil i tomtefesteloven § 11 som sikrer mot særs urimelig lav festeavgift.

Her er det også riktig å gå ut ifra at hovedregelen om forlengelse på like vilkår opprettholdes. Det er også enkelt å skille mellom bolig- og fritidseiendommer da man kan sette forskjellig proSENTSATS på de to (NMBU, 2014).

#### **3.3.4 Øvrige uttalelser**

Her kan det også være verdt å nevne at blant annet Opplysningsvesenets Fond også støtter engangsløftmodellen, men tilføyer i likhet med Norges Bondelag at tidsrommet mellom hver gang man kan regulere festeavgiften blir redusert til 20 år. I tillegg mener de at både fester og bortfester bør ha anledning til å kreve inflasjonsjustering av festeavgiften hvert tiende år. Som sagt var det denne modellen bortfesterens representanter gikk inn for.

Det har også kommet høringsuttalelser som baserer seg på det økonomiske aspektet. Her finner vi blant annet en uttalelse fra NHH (NHH, 2014) og HBConsult (HBConsult, 2014).

NHH mener blant annet at grunnlaget for beregning av festerente bør være 2,5 % eller lavere i tilfeller der det indeksreguleres. De sier også at en festerente skal reflektere en avkastning uten risiko. Videre mener de at landbruksunntak bør oppheves.

HBConsult mener at feste er en helt risikofri investering og at festerenten bør gjenspeile dette. De sier også at det er bruken av tomten som skaper verdi og ikke eierskapet. Her er en av hovedinnvendingene mot NOU 2013 nr. 11 at man har unnlatt å søke etter en minimumsløsning for å oppfylle domskravene.

## 4. Drøfting

### 4.1 Innledning

I dette kapitlet vil jeg ta for meg drøftelser rundt empirien min og jeg vil se på det som kan være mulige utfordringer. Samtidig vil jeg se på det fra begge sidenes perspektiv, altså det bortfesterne og festerne mener er riktig og galt. For å gjøre dette benytter jeg meg av synspunktene jeg har fått gjennom intervjuer. Samtidig vil jeg benytte meg av relevante poeng fra ulike høringsuttalelser som er kommet til NOU 2013 nr. 11. Her vil jeg benytte meg av det man kan si kommer fra «festerne», for eksempel Tomtefesterforbundets høringsuttalelse og fra «bortfesterne» vil jeg se på blant annet Norges Bondelags høringsuttalelse. Det finnes også «nøytrale» høringsuttalelser som ikke representerer fester eller bortfester, et eksempel her vil være høringsuttalelsen fra NMBU. Med dette vil jeg belyse problemstillingen min: *På hvilken måte vil modellene i NOU 2013 nr. 11 påvirke forskjellige typer festekontrakter for bolig- og fritidseiendom?*

Det er veldig mange ulike spørsmål som har reist seg underveis i arbeidet. Dette gjør at dette kapitlet vil ha mange drøftelser og innfallsvinkler. Dette har jeg prøvd å gjøre oversiktlig ved å dele inn i underkapitler. Først starter jeg med de ulike løsningsforslagene og drøftingen rundt disse. Videre kommer det noen spørsmål knyttet til høringsuttalelsene. Deretter ser jeg på spørsmål som knytter jeg knytter direkte opp mot casene, men det er likevel noen spørsmål rundt casene som står andre steder, for å få sammenheng. Etter dette ser jeg nærmere på «fair balance» og en sammenfattende drøfting før jeg til slutt drøfter utfordringer knyttet til bolig- og fritidsfeste.

### 4.2 Spørsmål knyttet til løsningsforslagene

Den store utfordringen til Tomtefesteutvalget har vært å finne en «fair balance» mellom fester og bortfester. EMD bestemte ikke hvilket avkastningsnivå bortfester kunne kreve, dette har gitt Tomtefesteutvalget mulighet til å foreslå flere løsningsforslag. Likevel har de vært forsiktige med å være bastante når det gjelder avkastningsprosent og de har valgt å bruke flere ulike prosentsatser i sine beregninger for å belyse effekten av dette.

Dersom lovgiver legger seg for høyt, og gir bortfester mer enn «fair balance» skulle tilsi, vil man «overoppfylle» kravet fra EMD. Dette er det flere som har uttalt seg om. Likevel kan det være feil å bruke begrepet overoppfylle. Skal man overoppfylle noe trenger man å vite hva som er et minimum å oppfylle. Spørsmålet blir om man kan overoppfylle noe man ikke vet hva er. I stedet for å overoppfylle kan man si at fester får en større byrde enn «fair balance» skulle tilsi. Skulle dette skje vil det jo være mulighet for at prosessen man har vært igjennom, med bortfester som prøver sine

rettigheter, gjentar seg. Da er det kanskje fester som sier at ny § 33 strider med EMK. Begrepet å overoppfylle fungerer her i teorien, men ikke i praksis, da man ikke kjenner en nedre grense.

Man kan likevel si at hvis kravet fra EMD blir overoppfylt er ikke det nødvendigvis et like stort problem ovenfor fester, da fester kan si opp avtalen med to års varsel. Her kan man også se på tilbakevirkende kraft. Da vil ikke fester sitte med to års festeavgift etter oppsigelse, men også de årene man bestemmer at det skal være tilbakevirkende kraft, hvis dette blir fastslått. Dette vil kun gjelde de som ikke har inngått ny kontrakt da Tomtefesteutvalget uttaler at det isolert sett ikke er nødvendig at den nye regelen omfatter forlengelser i tidsrommet 1. november 2004 til 12. juni 2012 etter EMK. Dersom man da har inngått en ny avtale vil man ikke få tilbakevirkende kraft. Likevel kan det knyttes spørsmål opp til om disse avtalene da strider mot EMK, da disse avtalene er inngått med regler som EMD har sagt strider mot EMK. For å løse dette kunne man kanskje tenke seg at man forhandler frem nye vilkår når den nye bestemmelsen er på plass. Dette vil selvfølgelig bare gjelde for avtaler inngått før den midlertidige loven trådte i kraft.

Fester og bortfester er avhengige av hverandre for at tomtefeste skal fungere. Dersom man setter for høy avkastningsrente vil fester i mange tilfeller ikke være villig til å betale festeavgiften slik vi så i kapittel 3. Fester må være villig til å betale en viss sum for å bo der, men det skal være rimelig. Her må partene være villige til å forhandle og kanskje ikke kreve maksimalt av det de kan. Her ser vi at potensialet for konflikter er stort da fester vil ha så lav festeavgift som mulig og bortfester vil ha så høy festeavgift som mulig.

Det man samlet sett kan se er at bortfester i de fleste tilfeller vil komme bedre ut av det. Dette var også det som måtte til for at man skulle oppfylle kravet fra EMD om «fair balance». Vi ser også at de ulike modellene gir ulike verdier, dette betyr ikke nødvendigvis at det er noe feil, men heller at man har en ulik innfallsvinkel. Forskjellene kommer også fra de ulike presentsatsene som er brukt, her er det viktig å huske at disse presentsatsene ikke var endelige. Modellene hadde også vært mer like dersom alle hadde, eller ikke hadde, en beløpsgrense i form av et tak.

#### **4.2.1 Løsningsforslag 1 - Engangsløftmodell**

Denne engangsløftmodellen baserer seg på tomtefesteloven § 15, som setter et maksbeløp for festeavtaler regulert etter tomteverdi. Det å sette et tak på en slik modell er i og for seg bra, da slipper man festeavgifter som er så høye at fester benytter seg av tomtefesteloven § 11. En utfordring med en grense som denne som setter kr 9 000,- pr tomt/daa kommer når man ser på tomter som er et halvt dekar. Det kan virke urimelig at en eiendom med halvparten av størrelsen skal betale like mye i festeavgift. Her har både Grethe Gjertsen, som sitter i Tomtefesteutvalget, og



Tomtefesterforbundet uttalt at det kan foreslås en ordning der tomter på for eksempel 500 m<sup>2</sup> får halvparten av taket, altså kr 4 500,-.

Med et tak på kr 9 000,- kan man si at man beskytter små tomter med stor verdi og utsetter store eiendommer med lav verdi for potensielt høye festeavgifter. Det samme gjelder selvfølgelig punktbeste. Det vil si at de som kanskje har minst betalingsevne også er de som må betale mest, i forhold til tomteverdien. Hvis vi ser for oss to like store tomter, men den ene er verdt ti ganger så mye kan man likevel få samme festeavgift på de to.

Fra bortfesters synspunkt kan man se på den potensielle avkastningen dette vil gi. Dersom bortfester fester bort en veldig verdifull tomt og festeavgiften blir begrenset av taket kan dette tilsvare en avkastningsprosent på langt under det EMD trakk frem i sin dom. Og dersom bortfester sitter med 0,01 % avkastning på sin festetomt skaper dette konflikt og denne bortfesteren vil da kanskje gå til domstolen for å prøve om dette går mot EMK.

Det samme kan sies for tomter som ikke kan nyttes på annen måte, som vi ser i case 1. Bruken av denne eiendommen ville vært helt lik selv om eiendommen kun hadde vært ½ dekar. Grunneier har heller ikke mulighet til noen annen avkastning i form av utbygging, som blir hindret av byggeforbudet i 100-metersbeltet og det faktum at det ikke er noe jord å drive på tomten. I dette tilfellet vil det kanskje være mer naturlig å se på dette festeforholdet som en tomt og ikke på kvadratmeter når man skal finne ny festeavgift. Altså at en tomt som ikke kan nyttes på noen annen måte grunnet for eksempel byggeforbud kan regnes som en tomt, uavhengig av størrelsen, og dermed bli begrenset til taket på kr 9 000,-. Det er heller ikke slik at en tomts verdi vil øke proporsjonalt med størrelsen på tomten. I case 1 er det flere eiendommer i nærheten på ca. ett dekar, disse ble anslått til å ha samme verdi til tross for en redusert størrelse. Noen kunne kanskje også hatt større verdi da de lå nærmere sjøen osv.

Siden man her baserer seg på 5 % avkastning vil man nå taket dersom man har en tomteverdi på kr 180 000,-. Det kan også her reises spørsmål til om dette er rimelig, her med tanke på fester av liten tomt. Det er få tomter i Norge som har en verdi under dette. Dessuten er det påpekt fra flere hold at denne avkastningsprosenten virker høy med tanke på den risikoen bortfester har.

Videre kan man spørre seg om taket på kr 9 000,- er hensiktsmessig. Dette tallet er tatt ut fra tomtefesteloven § 15, da denne bestemmelsen var grunnlaget for denne løsningen, men man har ikke noe klart svar på hvorfor man brukte akkurat dette beløpet. Overoppfyllelse av EMDs krav vil føre til hyppig bruk av tomtefesteloven § 11 og også kanskje føre til nytt søksmål fra festernes side. Det var ikke noe krav fra EMDs side at festeavgiften skulle avspeile markedsverdien, den skal opp på

et rimelig nivå som ikke går mot EMK P1-1. Markedsprisen vil også være svært variert, så å skjære alt under en kam vil ikke være riktig. Undersøkelsene i NOU 2013 nr. 11 viser også at kr 9 000,- ligger over den generelle markedsverdien. Det kan derfor bli feil å sette et maksbeløp som ligger over dette. Med stigningen i markedsverdi kan det også være en overoppfyllelse å heretter skulle regulere festeavgiften i stedet for konsumprisregulering.

Et annet spørsmål som reiser seg er om et tak er hensiktsmessig i det hele tatt. Dersom vi ser for oss ven veldig verdifullt tomt, som på grunn av arealet får en festeavgift på kr 9 000,-, vil dette kanskje tilsvare 0,01 % avkastning. Dette kan være grunnlag for at bortfesterne på nytt vil prøve sine rettigheter og om dette er riktig. Da kan man spørre seg om en festeavgift med så lav avkastning er i strid med EMK.

Dersom man bestemmer seg for en modell med tak må man ta en vurdering på hvor høyt dette skal være. Lovgiver bør kanskje også begrunne valget av et tak. Hvorfor mener lovgiver i så fall at det kan være rimelig at noen bortfesterne får en lav avkastning i prosent. Nå er det selvfølgelig heller ikke sikkert man når taket, dette vil igjen komme an på hvilken prosentsats lovgiver setter.

Samtidig vil engangsløftmodellen være i samsvar med dagens lov, altså § 15, og på den måten kan man si at den vil være enkel å innføre. Hvis man her legger til grunn 5 % som avkastningsrente vil dette være i samsvar med domstolenes praksis. Man kan jo si at dersom man legger til grunn en annen prosentsats vil de som allerede har justert etter 5 % få en lavere festeavgift neste gang man skal fastsette ny festeavgift.

#### **4.2.2 Løsningsforslag 2 - Prosentmodell**

Denne prosentmodellen er en av de som potensielt kan gi de høyeste festeavgiftene. Dette ser vi ut fra grafene underveis. En av grunnene til dette er mangelen på et øvre tak. På en slik prosentmodell er det viktig at man ikke setter for høy prosent, det er viktig å huske at dette er en avkastning uten risiko for bortfester. Sammen med det faktum at risikoen for bortfester ved innløsning ligger på 40 % av tomteverdi vil det være naturlig å beregne festeavgift ut fra denne verdien. Dette betyr at man setter festeavgiften til 2,5 % av 40 % av tomteverdien. Dette vil tilsvare 1 % av tomteverdien. Med utgangspunkt i tomtefesteutvalgets eksempel som knytter seg til en halvering av kapitaliseringsrenten på 5 % vil dette stemme, så lenge man går ut fra 40 % av tomteverdien.

Selv om tomtefesteutvalget satte 2 % var dette kun et eksempel, så det skulle ikke være noe i veien med å sette en annen prosentsats, for eksempel 1 % av tomteverdi. Her må man igjen passe på så man ikke overoppfyller kravet fra EMD ved å åpne for en for høy festeavgift. Dette vil igjen føre til hyppig bruk av tomtefesteloven § 11. Likevel vil en prosentsats på 2 % være helt rimelig dersom man

ser det opp mot rettsapparatets praksis, der 5 % blir brukt. utfordringen her blir da om man kan utfordre dette i retten for å si at det er en urimelig høy avkastningsprosent.

Videre vil dette være en prosentsats domstolene ikke trenger å ta stilling til da det står i lovverket at denne skal brukes. Dette kan i seg selv være konfliktforebyggende, til tross for høye festeavgifter, da parter har mindre å prosedere på ved en tvist. Hvis parter ikke kan krangle om hvilken prosentsats som skal legges til grunn, er det enklere å bli enig. Partene kan selvfølgelig stille med hver sin takstmann som har satt forskjellig verdi på tomten. Da er dette utslagsgivende for festeavgiften.

For case 1 vil dette gi en festeavgift på kr 90 000,-, så fra festers side vil det være mer lønnsomt å innløse til 40 % av verdien, som her blir kr 1 800 000,-. På den annen side vil det for bortfester være lukrativt å ha en årlig festeinntekt på kr 90 000,-. Og selv om det vil være mer lønnsomt for fester å løse inn, kan man likevel si at 2 % ikke nødvendigvis er urimelig, med tanke på at dette er under det som tidligere har vært å anse som festerente i følge domstolene, altså 5 %.

I noen tilfeller kan man her også tenke seg at festeavgiften kan bli lavere, selv om trenden er motsatt. Hvis vi ser for oss en festekontrakt med en festeavgift som har blitt regulert med domstolenes praksis på 5 % av tomteverdi og man får en ny bestemmelse med en lavere prosent vil denne festeren måtte betale mindre. Da blir spørsmålet hvordan skal man behandle slike tilfeller dersom det blir tvist.

#### **4.2.3 Løsningsforslag 3 - Kombinasjonsmodell**

Denne kombinasjonsmodellen ligner i stor grad på løsningsforslag 1, men det er en forskjell i taket som er satt. Her har man et tak som ligger på kr 11 000,-. Dette betyr at man får en høyere festeavgift enn engangsløftet. Her kan det likevel være verdt å nevne at taket på kr 9 000,- i engangsløftet baserer seg på kroneverdien fra 2002, i dag tilsvarer dette ca. kr 11 000,-. Mange av begrunnelsene nevnt i engangsløftmodellen blir anvendbare her også. Her er det også satt et minstebeløp på kr 4 000,-. Dette beløpet kan virke høyt når man også ser det sammen med drøftelsen over. Overoppfyller man kravet fra EMD vil man kanskje oppleve at mange festere kreve festeavgifter lavere enn minstebeløpet, dette kan også være i henhold til tomtefesteloven § 11. Da ser man på tilfeller der lovregler vil komme i konflikt og da kan man spørre om hvilken bestemmelse som må vike. Begrunnelsen tomtefesteutvalget kommer med om at et slikt minstebeløp vil hjelpe parter å komme til minnelighet trenger ikke nødvendigvis da å virke.

Her er prosentsatsen satt til 2,5 % og som nevnt i løsningsforslag 2 virker denne satsen høy da en sats på 2 % også er høy. Tomtefesteutvalget sier at denne satsen virker som en rimelig balanse mellom fester og bortfester uavhengig om det er bolig- eller fritidsfeste. På grunn av at små tomter med

store verdier slipper unna med taket i forhold til store eiendommer. Modellene viser også at man fort kommer opp i «tak-pris» med en prosentsats på 2,5 %. Det at man også vil at beløpsgrensen skal gjelde pr. boenhet byr på de samme problemene nevnt i drøftelsen av løsningsforslag 1.

#### **4.2.4 Løsningsforslag 4 - Likedelingsmodell**

I dette løsningsforslaget skulle man fordele verdiøkning som ikke var skapt av fester. Som løsningsforslag nr. 2 kan denne potensielt gi de høyeste festeavgiftene ut fra mine beregninger. Her blir det feil å legge til grunn en potensiell salgspris da dette vil reflektere alle økninger i verdi som er opparbeidet også av fester. Denne modellen er krevende da man må ha en mengde informasjon. Her må man vite tomteverdien ved inngåelsen av festekontrakten, noe som kan være vanskelig. I noen kontrakter står den oppført, men ikke i alle. Her kan det også være vanskelig å finne ut hvilke verdier som er skapt av fester, siden fordelingen av verdier skal utelukke det fester har skapt. I høringsuttalelsene er det heller ingen som har støttet opp dette forslaget og knapt kommentert det. Dette kommer nok av at ingen av tomtefesteutvalgets medlemmer støttet denne modellen. Det virker derfor usannsynlig at denne modellen vil bli benyttet.

#### **4.2.5 Løsningsforslag 5 - Generalklausul**

Denne modellen åpner for en konkret vurdering i domstolene der domstolen kan endre festeavgiften dersom den finnes for lav, på samme måte som nåværende § 11 gir hjemmel til å regulere en for høy festeavgift. På denne måten vil domstolen kunne vurdere ulike kriterier for festeavgiften. Her skal man også ta hensyn til om det er bolig- eller fritidsfeste.

Det å innføre en bestemmelse som ligner på tomtefesteloven § 11 som gjelder mot for lav festeavgift kan man få et system der man ved hjelp av reglene sikrer fester mot for høy festeavgift og ikke minst bortfester mot for lav festeavgift. Siden EMD sa at man skulle oppnå «fair balance» vil dette hjelpe til med å oppnå dette uten å overoppfylle kravet slik det kan bli med andre modeller. Her tar man også utgangspunkt i at fester og bortfester skal avtale festeavgift, og om de ikke blir enige vil man benytte seg av tomtefesteloven § 11.

Et utfordring med denne bestemmelsen er at man ikke får regler om hvordan man konkret skal vurdere ny festeavgift. Det er også slik at denne generalklausulen skal kunne benyttes som en sikkerhetsventil i urimelige tilfeller, dermed gis det ingen klarhet i om bortfester kan gjøre dette uansett. Dermed vil man med denne modellen kunne oppleve å få et økt antall tvister rundt festeavgiften, på grunn av usikkerheten på hva som er kriteriene for en festeavgift. I domstolene vil man her ha mer å prosedere på da man ikke bare kan komme med en takst, men også med synspunkter på en avkastningsprosent. Har man fastsatt en prosent vil man måtte følge dette, dette

vil igjen kunne gjøre det enklere for fester og bortfester å komme til enighet da det er mindre å være uenige om, dette er noe som kan oppnås med prosentmodellen.

Denne løsningen kan også skape problemer ved kjøp/salg av eiendom. Hvis vi bruker case 2 som eksempel og vi ser for oss at fester vil selge huset byr dette på problemer. Siden det her ikke er inngått noen ny festeavtale vet man ikke hvor mye den nye festeavgiften vil komme på. Dette skaper stor usikkerhet for selger i hvor mye de skal kreve og for kjøper i hvor mye er man villig til å gi. Prisen vil kunne reduseres drastisk med tanke på en festeavgift som ligger på det løsningsforslagene anslo.

### **4.3 Organisasjonenes syn**

I empiridelen har jeg lagt frem synspunktene til flere organisasjoner, dette er hentet ut fra deres høringsuttalelser og representerer deres syn på saken. Det kan ikke være tvil om at synet deres er noe farget av hvilken side de står på, altså bortfester eller fester side. De som representerer festerne vil selvfølgelig ha så gode vilkår som mulig for fester, mens representanter for bortfester vil ha så gode vilkår som mulig for bortfester. Dette da i form av høy og lav festeavgift.

#### **4.3.1 Tomtefesterforbundet**

Tomtefesterforbundet mener man skal ha en bestemmelse som ligner på generalklausulen. Her sier de også at de vil ha et tak på kr 6 000,-. Her viser jeg til drøftelsen på generalklausulen (4.2.5) og engangsløftmodellen (4.2.1).

Hva angår beløpet de setter på taket viser de til sine egne undersøkelser, der de finner et gjennomsnitt på kr 4 000,-. Da mener de det er tilstrekkelig med et tak på kr 6 000,-. Videre kan man da spørre seg om dette ligger innenfor det EMD mente. Dersom man ser avkastning som en prosent vil ikke denne forandre seg veldig mye med et hopp fra kr 4000,- til kr 6 000,-. Og som vi også har sett kan et tak begrense avkastningsprosenten. Så det blir igjen et spørsmål om et tak kan stride mot EMK.

Tomtefesterforbundet mener fester også skal ha mulighet til å regulere festeavgiften. Dette vil igjen hjelpe til å skape «fair balance» da både fester og bortfester får mulighet til dette. Med et varierende eiendomsmarked rimer det også at begge skal ha mulighet til dette.

Det faller selvfølgelig helt naturlig at Tomtefesterforbundet vil ha en bestemmelse som beskytter festerne mest mulig.

#### **4.3.2 Norges Bondelag**

Norges Bondelags syn på at man bare skal kunne innløse et naturlig område rundt bolig på tomten for å unngå at fester selger flere tomter etterpå kan forstås. Dersom det hadde blitt slik burde

kanskje ikke fester måtte betale festeavgift for store områder som potensielt ikke blir med ved innløsning. Og det finnes også store tomter som benytter et større areal rundt tomten enn det som er «naturlig arrondert». Da blir spørsmålet om man ved innløsning skal miste deler av eiendommen som tidligere er blitt brukt. Dette vil igjen skape et potensiale for tvister dersom partene kan prosedere på dette. På den annen side kan man se at bortfester sitter igjen med lite av potensialet for tomten, og dermed kan kanskje dette prøves opp mot EMK i domstolene. Her må lovgiver ta en vurdering av hva som blir riktig. Det at Norges Bondelag mener man skal bruke 5 % avkastningsrente i engangsløftmodellen foran 2,5 % for å unngå tvister kan man forstå. Likevel er ikke poenget med en modell å oppnå en så høy festeavgift som mulig, det er å ha «fair balance». Og dersom lovgiver går inn for en modell med 5 % avkastning vil man nok se tvister der fester mener dette er for mye. Dette kan Norges Bondelag kanskje forsvare med å gå inn for en modell med tak, men prinsippet vil likevel være der. Siden Norges Bondelag står på bortfesters side er det selvfølgelig helt naturlig at de vil oppnå så høy festeavgift som mulig.

#### **4.4 Mulige konsekvenser for casene**

Her følger drøftelser av spørsmål jeg har knyttet opp mot og rundt de konkrete casene. Noen slike drøftelser finnes også andre steder i dette kapittelet, dersom det var mer naturlig å bruke det der.

##### **4.4.1 Case 1**

I case 1, som er en tomt i strandsonen, kan fester kanskje si at festeavgiften skal være lav på grunn av dette. Bortfester hadde ikke kunnet få noen annen avkastning på tomten. Spørsmålet blir da om dette er riktig utgangspunkt. Her må vi uansett huske at dette er et avhengighetsforhold. Fester hadde tross alt ikke hatt muligheten til å bruke denne tomten uten bortfester.

Hvis vi ser nærmere på case 1 kan denne få en høyere festeavgift enn naboeiendommene, dette på grunn av at denne eiendommen er større. Til tross for en større tomt, vil en tomt i området her være verdt like mye selv om er ett dekar. Dette er fordi man regner tomteverdi ut fra bruken, og i dette tilfellet kan ikke tomten benyttes til noe annet enn mindre tomter. Man ser også at de andre hyttene i området har tilknyttede brygger til tross for at eiendomsgrensen ikke går til vannet. Dette på grunn av byggeforbudet eiendommene ligger innenfor. Små tomter kan også være mer verdt enn den store hvis man ser på beliggenhet i avstand til sjøen, adkomst osv. Da vil man se at eiendommer med lik tomteverdi kan få forskjellige festeavgifter dersom man benytter en modell med tak.

##### **4.4.2 Case 2**

Hvis vi ser på case 2, der det ikke er inngått noen ny kontrakt fordi bortfester har nektet det, ser vi at bortfester vil ha en ny kontrakt med de nye bestemmelsene i bruk. Dette for å sikre seg størst mulig inntekt. Spørsmålet som reiser seg er om bortfester kan gjøre dette. Fester skal ikke trenge å gå i

usikkerhet uten en avtale med en potensielt stor risiko for høy festeavgift, den nye festeavgiften blir så ganget opp med antall år mellom gammel og ny festeavtale. Det virker ikke riktig at bortfester skal kunne utnytte systemet på denne måten. På den andre siden kan man jo tenke seg at fester heller ikke skal kunne utnytte systemet ved å få samme, lave festeavgift som før – også etter at EMD kom til at det strider mot menneskerettighetene. Det er derfor man har hatt den midlertidige loven, som sørger for forlengelse frem til tidspunktet der en ny lov trer i kraft. Spørsmålet her blir jo hvordan man skal behandle en sak som står uten kontrakt. Fester kan her benytte seg av den midlertidige loven som sier at fester kan kreve forlengelse på samme vilkår som før. Da vil fester betale en festeavgift på samme vilkår som før frem til en ny lov trer i kraft.

Her er fester redd for å måtte innløse eiendommen dersom festeavgiften blir for stor. Siden de kjøpte boligen for ikke så mange år siden føler de at de må kjøpe 140 %. Dette på grunn av at det ikke blir tatt hensyn til feste når man har verdsatt boligen. Men dette kan man igjen se fra bortfester side, bortfester har ikke fått noe utav den prisstigningen som har vært. Avtale mellom festere er ikke bortfester bundet av.

#### **4.4.3 Case 3**

Flertallet i Tomtefesteutvalget mener man bør ta hensyn til antall boenheter på tomten for ikke å komme i konflikt med EMK P1-1. Ser vi på case 3, som festes bort til et sameie vil det bli veldig mange festeavgifter dersom hver boenhet må betale hver sin festeavgift. Her er også hver beboers mulighet for utnyttelse av eiendommen begrenset.

Hvis man bestemmer seg for at det skal være en festeavgift pr boenhet må man vurdere hvordan dette skal løses. Det må også være klare holdepunkter i forarbeidene om at det er dette man vil bruke.

Hvis det blir en modell med tak må man bestemme seg om dette taket skal gjelde pr boenhet eller pr dekar. Dette vil igjen påvirke verdien av en leilighet i et slikt sameie. Her kan vi se for oss et scenario: i denne casen er det 29 boenheter, tomteverdien er i dag kr 17 000 000,- og størrelsen er 14 dekar. Her kan man tenke seg to mulig løsninger for bestemmelse av festeavgift. Først tenker vi oss at man når taket på kr 9 000,- og multipliserer dette med 14 dekar. Da sitter vi igjen med kr 126 000,-. Dette deler vi på antall boenheter, da betaler hver enhet kr 4 350,-. Alternativ 2 vil være at man baserer seg på et tak pr. boenhet, da får vi kr 9 000,- multiplisert med 29. Da får man en samlet festeavgift på kr 261 000,-. Her ser vi at det kan være en dobling av festeavgiften avhengig av hvordan man velger å løse dette. Hvor stor forskjellen blir fra tilfelle til tilfelle avhenger av tomteverdien, størrelsen og antall boenheter.

#### 4.4.4 Case 4

I case 4 har det vist seg at festetomten kun er en del av tomten huset ligger på. Hvis man her ser for seg to trekanten som sammen danner en firkant og huset står på begge tomtene. Da kan man stille flere spørsmål til hvordan skal man beregne festeavgiften. På den ene siden kan man tenke seg at bortfester vil si at det ikke hadde vært grunnlag for en bolig her dersom man ikke hadde hatt festetomten og dermed skal det baseres på dette. Fester, på sin side, ville kanskje si at festetomten ikke er grunnlag for egen bolig.

Videre viser denne tomten forskjellene et tak vil medføre. Denne eiendommen ligger an til å komme opp til taket på kr 9 000,-. Case 2, som er noe større, men likevel mye mer verdt, vil ikke få en festeavgift som er mye mer enn denne. Dette belyser også forskjellene i avkastning bortfester vil ha på disse to eiendommene. Case 4 vil med et tak på kr 9 000,- gi en avkastning på 0,9 %. Bortfester i case 2 vil sitte med 0,17 % avkastning. Dette belyser igjen spørsmålet om dette er rimelig og innenfor EMK.

### 4.5 Fair Balance

Som nevnt tidligere er målet med de ulike modellene at man skal oppnå «fair balance». Man kan si at det er verdien av tomten som skal fordeles. Og da må man se på hvor denne verdien kommer fra. Bortfester stiller med eiendommen, denne kan ligge slik at den i seg selv får en høy verdi dersom det bygges en bolig der. Fester skaper verdier gjennom bygningsmassen på eiendommen. Denne muligheten til å bygge ut en eiendom kommer likevel fra det offentlige. Spørsmålet som da reiser seg er hvem skal sitte igjen på disse samfunnskapte verdiene. Dette var også et av temaene som ble diskutert da tomtefesteloven fra 1996 trådte i kraft. Denne fordelingen har også blitt gjort gjennom kontraktene, enten ved at man baserer festeavgift på markedsverdi eller konsumprisindeks.

Det er viktig å tenke på at når alt kommer til alt er det en politisk beslutning hvor man legger «fair balance». Det er myndighetene som bestemmer hvor høyt eller lavt et eventuelt tak vil ligge og hvor høy eller lav man vil legge en avkastningsprosent. Det er viktig at de nye reglene ikke legger opp til så høye festeavgifter at fester ikke vil eller kan betale dette. Da er det fester som går til domstolen for å prøve sine rettigheter. Dersom avkastningsprosenten blir satt noenlunde lavt vil det være vanskeligere for fester å prosedere på at dette er urimelig. Og dersom man har en festeavgift som reguleres etter markedsverdien med en bestemt prosent blir spørsmålet om domstolen vil si at det som er i tråd med markedet er urimelig. Det finnes ingen fasit på hvor man skal sette en prosentsats, men med en gang dette settes for lavt eller høyt blir det et rettslig spørsmål.

Mange hadde også kunnet betale en høy festeavgift, men man ville ikke gjort det da det hadde vært mer lønnsomt å innløse. Dette bringer oss selvfølgelig inn på problematikken noen festere får da de



må kjøpe 140 % av eiendommen, som jeg kommer tilbake til om litt. Da kan man spørre om «fair balance» ligger i området rundt det som er lønnsomt i forhold til innløsning.

Myndighetene må passe på at en ny bestemmelse ligger innenfor det politiske slik at man ikke drar inn jussen. Da vil man kanskje havne i EMD igjen. Dersom man setter en prosent på 4-5 % sier man at bortfester skal få alle samfunnsskapte verdier. For å gi en viss beskyttelse til fester kunne man satt en lav prosentsats, som for eksempel 1 %. I forbindelse med 1996-loven ble det diskutert at man skulle dele de samfunnsskapte verdiene 50/50. Denne loven ble til slutt til fordel for fester, med tanke på bestemmelsene om forlengelse. Dette kan være grunnet politikk, som ville vært helt legitimt. Da må man se på hva dette gir av resultater. Tanken var den gangen at man skulle terminere og fjerne så mange festeforhold som mulig. På sikt var målet at tomtefeste skulle avvikles og at det ikke skulle inngås nye festeavtaler. Det inngås likevel mange nye festekontrakter i dag. Hvis hensikten var å fjerne tomtefeste kan man spørre seg om hvorfor lovgiver ikke la ned et forbud mot inngåelse av nye festeavtaler.

Det inngås nye festekontrakter fordi det er en sikker investering. Hvis vi ser for oss et stort leilighetskompleks med reguleringsklausuler som trer i kraft 10 år etter at bygget står der og det er satt opp full markedsleie. Dette er det ingen som ser når man kjøper leiligheten, og man kan heller ikke innløse før etter 30 år. Hvis vi da ser for oss at bortfester også står for utbyggingen her vil bortfester i første omgang få penger for solgte leiligheter, videre kommer det en jevn strøm av penger i form av festeavgift hvert år.

Den økte tomteverdien i Norge gjenspeiler også en stor betalingsvillighet hos folk. Dette gjelder likevel ikke for alle, det er ikke sikkert at alle festere i Norge har økonomi til å betjene en høyere festeavgift.

#### **4.6 Sammenfattende drøfting**

Slik det kom frem i empirien vil man på grunn av modellene få en generell økning på festeavgiftene. Dette betyr likevel ikke at det er en av de gjennomgåtte modellene som blir gjeldende. Med utsettelsen av den nye bestemmelsen vil lovgiver kanskje gjøre endringer i en av modellene slik at den samsvarer med EMK. Hvis vi ser på prosentsatsene Tomtefesteutvalget foreslår er det godt mulig at dette vil se annerledes ut når den nye loven kommer – de påpekte at det kun var eksempler som ble fremvist i NOU 20013 nr. 11. Her kan man som sagt stille spørsmålstegn ved alle modellene. Dersom det blir satt et tak, vil bortfester kanskje si at dette gir for lav avkastning. Dersom det ikke blir satt et tak kan man spørre seg om det vil bety en økning i bruken av tomtefesteloven § 11. Potensialet for konflikt vil være til stede nesten uansett. Målet med den nye bestemmelsen er at

man unngår nye konflikter, og spesielt å være innenfor EMDs krav til lovgivningen. Det vil selvfølgelig alltid være noen som vil prøve sine rettigheter, men det skal ikke være så mange.

Til tross for at modellene kan føre til økt bruk av § 11 kan man likevel spørre om dette vil føre frem, og i hvilken grad. Dersom vi ser for oss at prosentmodellen blir iverksatt og man setter 2 % avkastning vil mange få høye festeavgifter – festerne i case 1 og 2 uttalte at de hverken kunne eller ville betale en så høy festeavgift. Dersom man gikk til domstolene med krav om lavere festeavgift etter § 11, blir spørsmålet om domstolen kan si at dette er urimelig. Denne prosenten er under halvparten av domstolens tidligere praksis. Hvis avkastningsprosenten ble satt til for eksempel 4 % og man ikke tar hensyn til 40 % av tomteverdien hadde man hatt et mye større grunnlag for å prøve rettighetene sine som fester. Her kan vi også huske Rt. 2005 s. 1202 A (Falkum-dommen), som fastslo at festeavgiften skulle gjenspeile eiendommens verdi og den avkastningen grunneier hadde fått med tilsvarende beløp i banken.

Dette bringer oss over til spørsmålet om man bør gå ut i fra 40 % av tomteverdien eller 100 % av tomteverdien ved beregning av ny festeavgift. Tenker vi oss tomteverdien som penger i banken der man får en renteavkastning vil ikke bortfester kunne sette inn full tomteverdi i banken, dersom fester innløser er det 40 % av verdien. Det er denne summen bortfester kan ha en videre avkastning på. Her bør kanskje lovgiver presisere hvilken sum fester og bortfester skal gå ut i fra, for å unngå konflikt. Dette kan begrunnes med at man for eksempel har hensyntatt 40 % av tomteverdien dersom man fastsetter en bestemmelse med for eksempel 2 % avkastning. Dette betyr at festeavgiften vil bli basert på 2 % av 40 % av tomteverdien.

Vi kan videre ser på et scenario vi knytter opp mot case 2 som gjelder kjøp og salg av boligen. Dette vil være et scenario som kan treffe flere festere i dag. Fester kjøpte her denne boligen med tilhørende festerett tidlig på 2000-tallet og strakte seg her så langt de kunne for å kjøpe. Dette ble gjort i visshet om at forlengelse på samme vilkår som før etter tomtefesteloven § 33 var tilgjengelig. Siden det sto i lovverket var det ingen grunn til å tro noe annet. Det at fester og selger her kunne regne med en forlengelse på samme vilkår gjorde at kjøpesummen ble beregnet i henhold til tradisjonen i Norge, altså mer eller mindre som en eiendom ikke underlagt feste. Hadde man her visst at det kunne bli så drastiske endringer så kort frem i tid hadde dette påvirket kjøpesummen. Dette vil i stor grad gjelde for «annengangsfestere», som har kjøpt boligen til markedsverdi. Dersom det har vært den samme festeren hele tiden har man ikke anskaffet eiendommen på samme måte og vil ikke bli like hardt rammet. Man kan jo også her spørre seg om man skal kunne gripe inn i festeforholdet i slike tilfeller, dette vil potensielt gå utover fester slik at man ikke er innenfor EMK. Denne boligen ble solgt mellom festere, altså var ikke bortfester involvert i avtalen. Når man først

har strukket seg maksimalt og deretter får en festeavgift som gjør at det er mest lønnsomt å løse inn kan man si at man vil kjøpe tomten for 140 % av verdien. Dette på grunn av Norges tradisjon med å verdsette bolig på festetomt som om det ikke var det. Dette kan på den ene siden sies å være urimelig for fester da fester må betale mer. Dette var som nevnt tidligere heller ikke beregnet ved kjøp. Samtidig kan man se det fra bortfesteres side, dersom det er en fester som selger bolig til en ny fester vil det være gammel fester som sitter igjen med verdistigningen. Derfor kan det bli feil å si at det er urimelig dersom dette blir tilfelle. Bortfester skal ikke lide økonomisk tap for noe de ikke hadde noe med å gjøre.

Det kan også oppstå en ironisk situasjon i det at en høy tomteverdi gir grunnlag for en høy festeavgift. Den høye festeavgiften vil på sin side gjøre at tomteverdien synker, som igjen gir grunnlag for lavere festeavgift. Resultatet av en ny bestemmelse som øker festeavgiften kan være at man får et skille i verdien av boligkjøp der det er festetomt eller ikke.

Landbruksunntaket åpner også for diskusjon. Dersom en festeavtale får en festeavgift fester ikke kan betjene, som også ligger under landbruksunntaket, blir fester nødt til å avvikle festeforholdet. Da kan man spørre seg om dette er innenfor EMK. Samtidig kan man spørre om dette faller innenfor intensjonen med de nye reglene, men også intensjonen om landbruksunntaket. Og hvis lovgiver igjen hadde ønsket en avvikling av tomtefeste, slik det var ved ikrafttredelse av 1996-loven, kunne man åpnet for en innløsningsrett for alle festere. Alternativt kunne man sagt at eiendommer uten innløsningsrett skulle holdes utenfor den nye bestemmelsen.

Man kan også se på den forventningen fester og bortfester har hatt i forhold til feste. Hvis man ser for seg et skifte på et gårdsbruk som er verdsatt til kr 4 000 000,-. A tar over gården, mens B, C og D som er søsken av A får pengene. Hvis festeavgiften øker dramatisk på gården, vil det ikke være urettferdig for B, C og D da de ikke får ta del i den økte verdien av gården på grunn av økt festeavgift. Her må vi huske at ingen hadde en forventning om dette, og spørsmålet blir da om man skal ta høyde for dette. Og hvis vi ser på rettspraksis som mener at det skal være 5 % avkastning på festetomt, har hverken fester eller bortfester hatt noen forventning om dette historisk. Dersom man hadde en forventning om at man skulle få en million i arv om ti år og dette hadde blitt tatt fra en, hadde det utvilsomt følt urettferdig. Dette på grunn av at man hadde en forventning om det. Når det kommer til en økt festeavgift har man aldri forventet dette med tanke på praksis og tradisjon.

Kanskje man da burde sett mer tingsrettslig på problemstillingen. Her har man ikke hatt forventninger til en pengesum på samme måte som med andre kontraktsrettslige krav. Dette ut fra det historiske perspektivet. Tomtefestebegrepet i Norge er påvirket av tradisjon og kultur, likevel sees det i dag på som rettigheter, til tross for at man ikke kunne forvente noe slikt.

Her kan man lure på om dette er et inngrep i eiendomsretten til fester. Dette vil være en stor økning i avgifter til det private. En normal person har kjøpt og fått høre fra takstmenn at en liten festeavgift ikke betyr så mye. Dette har de sagt da bransjen har forventet en evig prisregulering slik det var før 2002. Det at det faktisk sto i loven veier også for at man ikke kunne forvente noe annet.

En annen grunn til at man kan se på feste som en tinglig rett er at det har blitt behandlet som heftelser på eiendommen. Her må man huske at feste følger eiendommen på samme måte som en veirett. Dersom det blir en ny bortfester er denne bundet av festeretten på samme måte som forrige fester, da den ligger til eiendommen. Dersom to parter avtaler at det skal brøytes om vinteren trenger ikke en ny eier å forholde seg til en avtale som var mellom to andre parter. Det har vært en evigvarende plikt å skulle betale festeavgiften. Derfor kan man si at det kontraktsrettslige aspektet har blitt helt nedtonet. På grunn av tradisjonen kan det sees på som tinglig.

#### **4.7 Boligfeste og fritidsfeste**

Det er flere forskjeller på disse som gjør at man kan vurdere et eventuelt avkastningsnivå opp eller ned. På den ene siden kan man si at man bruker en fritidseiendom mye mindre enn en bolig, og derfor må festeavgiften være mindre. Da blir spørsmålet hvordan man eventuelt skulle håndhevet at fester bare bruker tomten et visst antall dager. Her må man huske at råderetten er fullt ut overlatt til fester, så fester kan benytte seg av den uavhengig av hvor mye man velger å være der. Fester kan også leie ut i perioder der fester ikke er der.

På den andre siden er ikke det å ha en fritidseiendom like viktig som å faktisk ha en bolig, derfor kan man si at det ikke nødvendigvis trenger å være lavere. Det er ikke livsnødvendig å ha en fritidsbolig som det er å ha bolig, så kanskje skulle man sikre at folk får ha bolig med lavere festeavgift. Dersom man har råd til å ha en fritidseiendom vil man ofte også ha større betalingsvillighet for å beholde denne. Bestemmer man seg for å skille mellom de to festeformene vil en enkel løsning være å sette en avkastningsprosent på hver. Et annet alternativ kunne kanskje vært å sette et forskjellig tak på de to, dersom man går inn for en slik modell.

Her kan man også se på boligsosiale hensyn. Disse veier tyngre når det er snakk om en daglig bolig. Derfor kan man kanskje si at en fritidsbolig vil kunne tåle en sterkere regulering i lys av EMK. Dette kan man også tolke ut fra *James og andre mot Storbritannia* (ECHR Application no. 8793/79, 1986) der det kommer frem at grunneier må tåle en sterkere regulering, altså lavere festeavgift, på bolig enn fritidsbolig. Siden det også er forskjellige regler med tanke på innløsning for de to festeformene, trenger det heller ikke å være unaturlig å ha forskjellige regler på andre ting.

## 5. Avsluttende refleksjon

I ønsket om å få norske regler i samsvar med EMK kan det se ut som det ble satt av litt for lite tid til arbeidet. Siden dette er et tema det har vært store konflikter rundt er det greit at de tar et ekstra år på arbeidet. Det er selvfølgelig forståelig at man ville ha på plass en ny lov så fort som mulig, likevel må arbeidet være skikkelig utført. Det verste som kan skje er at den nye bestemmelsen også er i strid med EMK, derfor er det svært viktig å vurdere alle aspekter for lovgiver. Det faktum at forlengelse alltid har vært subsidiært til innløsning kan være en av grunnene til at man ikke var grundig nok i arbeidet med bestemmelsen ovenfor bortfester. Kanskje lovgiver igjen bestemmer at dette skal bli starten på en avvikling av tomtefeste som en konsekvens av dommen i EMD.

Jeg ønsket å se på hvilke mulige konsekvenser den nye bestemmelsen kunne få. Det har vist seg i arbeidet at det er mange ulike problemstillinger som reiser seg, og at konsekvensene avhenger av flere faktorer, som for eksempel størrelse, beliggenhet, antall boenheter, bolig eller fritidsbolig osv.

Dersom noen skulle tatt opp dette temaet igjen kunne et mulig oppfølgingsarbeid være å se nærmere på den modellen som faktisk blir valgt. Her kunne man sett på festeforhold som hadde blitt forlenget med de nye reglene. Eventuelt om reglene ble slik at mange velger innløsning, hvorfor det? Et annen interessant innfallsvinkel kunne være å se på hvordan andre aspekter ved tomtefeste blir påvirket av de nye reglene, for eksempel hva det vil bety for boligpriser på festetomter. Man kunne også pratet med andre interesseorganisasjoner.

Det er svært vanskelig å skulle si hva som vil være en «riktig» løsningsmodell. Dette var heller ikke hensikten med denne oppgaven. Jeg ville belyse mulige konsekvenser av de ulike forslagene. Dette kommer på grunn av de mange variablene, i denne oppgaven har jeg belyst variabler og konsekvenser ved hjelp av fire case, dersom man hadde benyttet seg av flere case ville man sannsynligvis kunne se flere og andre variabler. Videre er «fair balance» et vidt begrep, og det finnes ingen klare rammer for dette begrepet. Likevel er tomtefeste et avhengighetsforhold, og for å finne «fair balance» er man avhengige av at både fester og bortfester kan gi og ta.

Det er som sagt lovgiver som skal bestemme hvordan den nye bestemmelsen blir. Først og fremst vil det være viktig med en bestemmelse som enkel å anvende. Oppnår man dette vil man også sannsynligvis få en bestemmelse som er konfliktdempende, dette bør også lovgiver tenke på. Det er selvfølgelig viktig å finne en bestemmelse som ikke gjør at man ikke er i strid med EMK dersom man igjen havner i Strasbourg.

## 6. Bibliografi

Bergsholm, E. (2008). Innløsning og forloengelse av festeavtaler. *LOV OG RETT*, vol 47, 9, 515-528.

ECHR Application no. 8793/79. (1986, Februar 21). *European Court of Human Rights*. Hentet fra [http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-57507#{\"itemid\":\[\"001-57507\"\]}](http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-57507#{\)

EMD Application no.13221/08 & 2139/10. (2012). *European Court of Human Rights*. Hentet 2014 fra <http://hudoc.echr.coe.int/webservices/content/pdf/001-111420?TID=gvaqckafgt>

EMDN-2008-13221. (2012). *Case of LINDHEIM and OTHERS v. NORWAY*. Hentet 2014 fra <http://lovdata.no/pro/#document/EMDN/avgjorelse/emdn-2008-13221-norge>

Falkanger, T., & Falkanger, A. T. (2007). *Tingsrett* (6.. utg.). Universitetsforlaget.

Falkanger, T., & Reusch, M. (2013, Oktober 14). *Store Norske Leksikon*. Hentet Januar 10, 2014 fra <http://snl.no/tomtefeste>

HBConsult. (2014). *Høring - NOU 2013: 11 Festekontrakter og folkerett*. Hentet fra <http://www.regjeringen.no/pages/38507851/HBConsult.pdf>

Heilemann, N. (2012). *Regulering av festeavgift*. Hentet Februar 2014 fra Eiendomsadvokater.no: <http://www.eiendomsadvokater.no/tomtefeste/regulering-av-festetomt/>

Hjort. (2012, Oktober 23). Hentet 2014 fra [http://www.hjort.no/menneskerettsdomstolen-avviser-regjeringens-anke-i-tomtefestesaken#.U4Xr-vl\\_tCU](http://www.hjort.no/menneskerettsdomstolen-avviser-regjeringens-anke-i-tomtefestesaken#.U4Xr-vl_tCU)

Justis- og beredskapsdepartementet. (1996, Desember 20). *Lovdata - Lov om tomtefeste*. Hentet Januar 9, 2014 fra LOV 1996-12-20 nr. 106 Lov om tomtefeste: <http://lovdata.no/dokument/NL/lov/1996-12-20-106>

Justis- og Beredskapsdepartementet. (1999, Mai 21). *Lovdata*. Hentet 2014 fra Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven).: [http://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-05-21-30?q=menneskerett\\*](http://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-05-21-30?q=menneskerett*)

Justis- og beredskapsdepartementet. (2005, Oktober 1). *Tomtefesteloven - regulering av festeavgift*. Hentet 2014 fra [http://www.regjeringen.no/nb/dep/jd/dok/veiledninger\\_brosjyrer/2005/tomtefesteloven---festeavgift.html?id=88200](http://www.regjeringen.no/nb/dep/jd/dok/veiledninger_brosjyrer/2005/tomtefesteloven---festeavgift.html?id=88200)

NHH. (2014). *Høring - NOU 2013: 11 Festekontrakter og folkerett*. Hentet fra <http://www.regjeringen.no/pages/38507851/NHH.pdf>

NMBU. (2014). *Høring - NOU 2013: 11 Festekontrakter og folkerett*. Hentet fra <http://www.regjeringen.no/pages/38507851/NMBU.pdf>

Norges Bondelag. (2014). *Høring - NOU 2013: 11 Festekontrakter og folkerett*. Hentet fra <http://www.regjeringen.no/pages/38507851/NorgesBondelag.pdf>

Norges Eiendomsmeglerforbund. (2014). Hentet 2014 fra <http://www.nef.no/xp/pub/topp/boligprisstatistikk>

NOU nr. 11. (2013, Oktober 1). *NOU 2013 nr. 11: Festekontrakter og folkerett*. Hentet Oktober 19, 2013 fra <http://www.regjeringen.no/nb/dep/jd/dok/nouer/2013/nou-2013-11.html?id=742432>

Prop. 148 L (2011-2012). (2012, September 14). *Regjeringen*. Hentet 2014 fra <http://www.regjeringen.no/pages/38040606/PDFS/PRP201120120148000DDDPDFS.pdf>

Prop. 41 L (2013-2014). (2014, Februar 28). *Regjeringen*. Hentet 2014 fra <http://www.regjeringen.no/pages/38635882/PDFS/PRP201320140041000DDDPDFS.pdf>

Rt-2007-1281. (2007, September 21). *Norges Domstoler*. Hentet 2014 fra <http://www.domstol.no/upload/HRET/Avgj%C3%B8relser/2007/SAK%202007-237.pdf>

Stortinget. (2012, Oktober 24). *Åpen høring i Stortingets justiskomiteé onsdag 24. oktober 2012*. Hentet 2014 fra <http://www.stortinget.no/no/Hva-skjer-pa-Stortinget/Videoarkiv/Arkiv-TV-sendinger/?mbid=/2012/H264-full/Hoeringssal2/10/24/hoeringssal2-20121024-112543.mp4&msid=257&dateid=10003507>

THALL-2006-171382. (2007, Mars 2). *Lovdata*. Hentet 2014 fra THALL-2006-171382: <http://lovdata.no/pro/#document/TRSIV/avgjorelse/thall-2006-171382>

Tomtefesterforbundet. (2014). *Høring - NOU 2013: 11 Festekontrakter og folkerett*. Hentet fra [http://www.regjeringen.no/pages/38507851/1503\\_001.pdf](http://www.regjeringen.no/pages/38507851/1503_001.pdf)

## Vedlegg

### VEDLEGG 1 - Spørreguide

#### CASE 1:

Hvilken størrelse og beliggenhet har tomten?

Hva er festeavgiften?

Hvilken tomteverdi er det?

I hvor stor grad er du villig til å godta en endring i festeavgiften?

#### CASE 2:

Hvilken beliggenhet har tomten?

Hva er festeavgiften?

Hvilken tomteverdi er det?

I hvor stor grad er du villig til å godta en endring i festeavgiften?

#### TOMTEFESTERFORBUNDET:

På hvilken måte opplever dere konflikten som har pågått de siste årene?

Hvordan ser dere på løsningsforslagene?

Hvordan ser dere på veien videre?

#### NORGES BONDELAG:

På hvilken måte opplever dere konflikten som har pågått de siste årene?

Hvordan ser dere på løsningsforslagene?

Hvordan ser dere på veien videre?

Hvorfor gå inn for en modell med et tak, når man med andre modeller kan sikre bortfester en større inntekt?



## VEDLEGG 2 - Festekontrakt CASE 1

[REDACTED]

Undertegnede gårdbruker [REDACTED] erkjenner, ved nærværende grunnbrev å ha bortleiet til [REDACTED] født [REDACTED] en tomt av min eiendom [REDACTED]

Denne tomt er oppmålt ..... og har et samlet areal på ..... kvm. Tomten er ved tinglysning gitt tomt nr. .... Leiekontrakten er ellers inngått på følgende vilkår:

1. Grunnleien skal være kr. <sup>360,-</sup>..... pr. år. Leien skal, med den begrensning som måtte følge av den til enhver tid gjeldende offentlige regulering på området, av begge parter kunne fordres regulert hvert tiende år under hensyntagen til den stedfundne bevegelse for såvidt angår den offisielle leve - kostnadsindeks.
2. Grunnleien betales forskuddsvis og ukrevet hvert års <sup>8/6</sup>....., første gang <sup>1966</sup>.....
3. Tomten kan bare bebygges med sommerbolig. Anvendelse til annet formål herunder handelsvirksomhet, krever grunneierens samtykke. Tomten må ikke inngjerdes.
4. Leieforholdets varighet skal være 50 - femti - år regnet fra grunnbrevets datering.
5. Ved overdragelse av de på tomten stående eller oppføres bygninger skal grunneieren være forkjøpsberettiget. Dette gjelder dog ikke overdragelse til festerens slektninger i rett nedstigende linje. Festeren plikter å holde grunneieren underrettet om den nye festers riktige adresse.
6. Grunneieren forbeholder seg rett til kjørevei til stranden. Likeledes må grunneierens beitende dyr ha uhindret adkomst til og fra beite. Festeren på sin side skal ha rett til adkomstvei til tomten og rett til båtbeste der dette til enhver tid blir anvist av grunneieren.
7. Tomten må kun bebygges overensstemmende med bygningsrådets forskrifter, og tomten må til enhver tid søkes holdt i en slik stand at den ikke er egnet til å genere omgivelsene.

8. Til sikkerhet for riktig betaling av grunnleien med renter og omkostninger forbeholder grunneieren seg første prioritets panterett i de på tomten til enhver tid stående hus, som således ikke må borttas uten grunneierens samtykke. Bebyggelsen må av leieren holdes behørig brannforsikret. Betaler ikke leieren avgiften i rett tid, skal grunneieren ha rett til å stille det pantsatte til offentlig auksjon for derved å søke dekning for sitt tilgodehavende.
9. Nærværende festekontrakt blir å tinglyse. Omkostningene i forbindelse med festekontraktens opprettelse og tinglysning betales av leieren som også plikter å betale de med tomtens oppmåling og kartforretning forbundne omkostninger.
10. Av kontrakten beholder hver av partene sitt eksemplar.

[Redacted]

Som grunneier:

[Redacted]

Som leier:

[Redacted]

At ..... og .....  
egenhendig og i mitt/vårt nærvær har undertegnet denne leie-  
kontrakt, bekreftes herved. De er over 21 år.

.....

## VEDLEGG 3 - Feste kontrakt CASE 2

F e s t e k o n t r a k t  
og  
P a n t e b r e v.

1. Undertegnede [redacted] som eier av eiendommen [redacted] (V. liker) fester herved bort til Kjøpmann [redacted] en tomt stor 15,0 m<sup>2</sup> av eiendommen. Tomten er tomt [redacted]
2. Festetiden er 60 år fra tiltredelsesdagen, som er den 31/12. 1947. I denne forbindelse kan opplyses at et større areal den 18/12.1947 ble festet av overrettssakfører Halvor Erichsen på vegne av et dannendes byggeslag. Arealet bortfestes i den s l e n d det befant seg på tiltredelsesdagen. Grunneieren har ikke ansvar for skjulte feil. Festeren, overrettssakfører Halvor Erichsen, hadde rett til å oppdele feste kontrakten således at det blir en feste kontrakt for hver byggeslag.
3. Festeavgift. Arealets verdi er av Frisnøande sett til kr. 5.000,- på mål uten vei, vann og kloakk. For nærværende parsell blir verdien kr. 7.950,-. Av dette takstbeløp betaler festeren - eller senere fester - fra tiltredelsesdagen 4 % årlig i festeavgift, altså kr. 318,- pr. år, hvilket beløp akrevet betales hos grunneieren forskuddsvis for et halvt år ad gangen hver 2/1 og 1/7.
4. Pantereitt. For riktig betaling av festeavgiften gir festeren grunneieren pant i festeretten og i påstånde og fremtidige hus på arealet hvad enten disse tilhører festeren eller andre og - i tilfelle brann - i husenes assurance sum med prioritet etter 60 % av offentlig verditakst på da på parsellen oppførte eller oppførendes hus. Det er tilstrekkelig til å bevare prioriteten for [redacted] egjært, eventuelt [redacted]

søksmål innledet, innen ett år etter vedkommende termins forfall.

Festeren bærer alle nuværende og mulige fremtidige skatter og avgifter og andre forpliktelser som måtte påligge eller bli pålagt grunneieren vedrørende såvel det bortfestede areal som de fremtidige hus, herunder også mulig eiendomsskatt og verdistigningskatt.

5. Overdragelse av festeretten. Festeren eller senere fester har rett til å overdra festeretten. På samme måte har grunneieren rett til å overdra sine rettigheter etter denne festekontrakt til andre.
6. Festets fornyelse. Ved festetidens utløp kan festeren eller senere fester fortsette festet i nye 30 år mot avgift som partene de måtte bli enige om med eventuelle prismyndigheters godkjenning. Blir partene ikke enige fastsettes evgiften ved voldgift.

Hvis festeren ikke benytter sin rett til å fornye festet er han forpliktet til straks og uten utgift for grunneieren å fjerne husene på tomta uten erstatning, dog har mulige pantekreditorer i så fall rett til å fortsette festet på vilkår som foren nevnt.

Grunneieren skal innen 1 år før festetiden løper ut gi festeren skriftlig underretning om det beløp som avgiften aktes satt til. Festeren på sin side skal innen 3 måneder skriftlig erklære om han forlanger avgiften fastsatt ved voldgift. I så fall skal han innen 3 måneder etter at teksten er holdt skriftlig erklære om han er villig til å fornye festet med den fastsatte avgift.

7. Forbrytelse av festeretten. Hvis festeren ikke betaler festeavgiften i rett tid eller i noe annet vesentlig punkt overtrer kontraktens bestemmelser kan grunneieren etter 14 dagers varsel

i rek. brev erklære festet forbrutt.

I så fall kan grunneieren sette pantet (festeretten og bygninger på tomt) til tvangsauksjon uten søksmål overensstemmende med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse. Dog har pantlover i husene etter grunnboken rett til å forsette festet etter kontrakten hvis han senest innen 1 måned etterat grunneieren har varslet ham i rek. brev erklærer seg villig til å overta festet mot å betale skyldig festeavgift med 4 1/2 % rente fra forfall og påløpne omkostninger. Er det flere pantlovere har den sist prioriterte fortrinnsrett.

8. Festeren har intet å innvende mot at grunneieren får nedsatt tomtens størrelse på den gjenstående del av hans eiendom overensstemmende med det areal tomtene på Fløkkåsen er nedsatt til.
9. Grunneieren har rett til å foreta tilknytning til vann og kloakkledninger for Haugerud gård samt for de parceller som omfattes av reguleringsplanen av mai 1942 og som ikke er bortfestet i henhold til nærværende festekontrakt.
10. Grunneieren har plikt til å overdra til kommunen veigrunn til vei som blir anlagt på arealet, dog skal dette skje uten fra-drag i festeavgiften.
11. Brannforsikring. Festeren er forpliktet til å holde husene forsikret i Norges Brannkasse eller annet av grunneieren godkjent brannforsikringsselskap. I tilfelle illebrann er festeren forpliktet til snarest mulig å gjenoppføre de nedbrente hus.
12. Vedlikehold. Festeren har plikt til å holde hus og ubebygget grunn i god stand. Grunneieren har rett til fra tid til annen å foreta eftersyn.
13. Voldgift. Enhver tvist som måtte oppstå i anledning denne kontrakt og hvorom ikke annet måtte være bestemt foran avgjøres med endelig virkning ved voldgift overensstemmende med tvistemålslovens 32 kap., som også gjelder når det foran er bestemt

at noe skal fastsettes ved voldgift.

14. Festeren bærer alle omkostninger i forbindelse med feste-  
kontrakten, herunder også oppmålingsutgifter.
15. Festekontrakten er utferdiget i 2 eksemplarer, ett til  
festeren og ett til grunneieren.
16. Festeren plikter å la denne kontrakt tinglese.

Oslo, den 23-10-51.

Som grunneier og kreditor:



Som fester og debitor:



Jeg bekrefter at Trygve Brandt Kjelsen og  
Magne Låver har underskrevet dokumentet i mitt navn  
og at underskriverne er over 21 år.

Oslo, den 23-10-51.



Anmerkning om heftelser meddeles på forlangende  
mot erleggelse av/et tilleggsgebyr stort kr. 2.-.



TILLEGG TIL FESTE KONTRAKT

Undertegnede [redacted] [redacted] og [redacted]  
[redacted] som eiere av [redacted] og  
[redacted] har idag inngått følgende tillegg til  
festekontrakt av 23.oktober 1951:

1.

Punkt 3 i festekontrakten endres således at den årlige festeavgift forhøyes til kr. 3.000,- med virkning fra 1.september 1986.

Festeavgiften blir å regulere hvert 5.år på grunnlag av og i overensstemmelse med den av Statistisk Sentralbyrås førte konsumprisindeks. Ved reguleringen legges indekstallet pr. 15.august 1986.

Festeavgiften betales forskuddsvis hvert år. Festeavgift som er betalt for tiden etter 1.9.1986 avregnes i første innbetaling.

2.

[redacted] gis med dette rett til å påbygge eiendommen til 2-mannsbolig. Alle omkostninger i forbindelse med dette er bortfesterne uvedkommende. Johs. Bjaarstad må selv sørge for de nødvendige offentlige tillatelser.

3.

Denne tilleggsavtale kan av festeren tinglyses på [redacted] i Oslo.

\*\*\*\*

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, hvorav ett til bortfester og ett til festeren.

den 20.oktober 1986

Jeg bekrefter herved at ovennevnte personer har undertegnet denne avtale og at alle er over 18 år.

DAGBOKFØRT

[redacted]  
BYSKRIVEREN I OSLO

# VEDLEGG 4 – Festekontrakt CASE 3

Rekvirentens navn [Redacted]		<b>Festekontrakt</b>	
Adresse [Redacted]		Plass for tinglysingstempel <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">                     TINGLYST                      25 SEPT. 2007                      STATENS KARTVERK                 </div>	
Postnr. [Redacted]	Poststed [Redacted]		
Fødselsnr./Org.nr. [Redacted]	Ref.hr. [Redacted]		
Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken			
<b>1. Eiendommen(e)</b>			
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Beskaffenhet <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <sup>1)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygd		Tomteverdi 15000000	
Hva skal grunnen brukes til? <input checked="" type="checkbox"/> Bolig B eiendom <input type="checkbox"/> Fritids- F eiendom <input type="checkbox"/> Forretning/ V kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet			
<b>2. Bortfestes av</b>			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel	
[Redacted]	[Redacted]	1/1	
<b>3. Til</b>			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel	
[Redacted]	[Redacted]	1/1	
<b>4. Festeavgift pr. år</b>			
kr 16800,-			
<b>5. Festetid</b>			
Antall år	Regnet fra - dato til den sies opp av fester		
<b>6. Panterett for festeavgiften<sup>3)</sup></b>			
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil		3	års forfalt festeavgift
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter			
<b>7. Supplerende tekst<sup>4)</sup></b>			
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses 1.gangs oppføring			
[Redacted]			
Dato 01.08.07			
SF-0213 04.2007 SignForm AS www.signform.no			



8. Rettigheter og vilkår	
Festekontrakten er i samsvar med	<input checked="" type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev <input type="checkbox"/> Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndighetene
	Datert 04.12.2006 Datert hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Regulering av festeavgift:	<input checked="" type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15. <input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15:
Innløsningsrett	<input checked="" type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestelovens kap. VI <input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtefestelovens kap. VI med følgende bestemmelser:
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten, såfremt ikke annet er avtalt i felt 7. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefestelovens § 18 og pantlovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres retts etterfølgere. 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 tre års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fester (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglervisjon).
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspinne av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt 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)	

Denne festekontrakten er utstedt i tre eksemplarer, ett til hver av partene og en tinglysingsgjennpart.

### 9. Underskrifter

Sted, dato Klavestadhaugen 01.08.07		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Sted, dato Klavestadhaugen 01.08.07		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

AS www.signform.no

Festekontrakt

Side 2 av 2



## VEDLEGG 5 - Festekontrakt CASE 4

DAGBOKEFØRT

DAGBOKEFØRT

### FESTEKONTRAKT

I henhold til bygge- og eiendomsstyrets vedtak av [REDACTED]  
[REDACTED] i sak [REDACTED] bortfester [REDACTED]  
parsellen [REDACTED]

[REDACTED] som er 424,4 m<sup>2</sup> er fradelt gnr. [REDACTED] bnr. [REDACTED]  
kfr. målebrev av [REDACTED] tgl. [REDACTED]

Festetiden er 80 år.

Den årlige festeavgift kr. 1.275,- - kronerettusen-  
tohundreogsyttifem 00/100 betales forskuddsvis til  
fylkeskassereren i Nordland innen 31.januar.  
Festeavgiften reguleres hvert 10 år i samsvar med endring  
i konsumprisindeksen.

Denne festekontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer, ett  
til hver av partene.

8000 Bodø, den 13. august 1985

For bortfesteren

Som kjøper



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
67 23 00 00  
[www.nmbu.no](http://www.nmbu.no)