



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

Masteroppgave 2016 30 stp  
Institutt for landskapsplanlegging, ILP.

# **Lovbestemt forlengelse av festeavtaler gjennom tomtefesteloven § 33 – med vekt på bakgrunnen for og arbeidet rundt endringen av loven**

Marius Fjeldstad



## Forord

Masteroppgaven avslutter min femårige eiendomsfaglige utdanning ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Dette er fem år jeg har hatt stor glede av både faglig og sosialt. Gjennom disse fem årene har jeg møtt og blitt kjent med mennesker, som jeg nå ser jeg aldri ville vært foruten.

Jeg valgte tomtefeste som tema for oppgaven, siden det er emne jeg finner veldig interessant. Med de utfordringer institusjonen byr på i dag, og med de utfordringene det kommer til å by på i fremtiden med ny lov, er det i tillegg spennende tema. Oppgaven er juridisk rettet, da jeg har hatt stor interesse for de juridiske emnene vi har vært innom gjennom studietiden.

Jeg vil rette en stor takk til Bjørn Eidsvik og Stian Eriksen for korrektur og gjennomlesing av oppgaven.

Til slutt vil jeg takke alle fra eiendomstrinnet av 2016 for en flott og minnerik studietid.

Ås, 15. mai 2016

Marius Fjeldstad

## Sammendrag

Denne masteroppgaven tar for seg lovbestemt forlengelsesrett av festetomt etter lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106. Den historiske utviklingen av tomtefesteinstitusjonen gjennomgås for å underbygge hvorfor lovgivning er nødvendig. Bakgrunnen for forlengelsesretten ved tomtefeste og historikken bak forlengelsesretten presenteres.

Rettsavgjørelsene fra tingretten og Høyesterett i Lindheim-saken blir presentert kort. Deretter blir rettsavgjørelsen i Den europeiske menneskerettsdomstolen grundig gjennomgått for å vise til bakgrunnen for lovendringen. Arbeidet bak ny lov blir gått igjennom, før dagens lovgivning blir presentert.

Oppgaven bekrefter at bortfesters rettsstilling er blitt betydelig styrket etter ny lov. Tidligere har lovgiver ønsket å sikre festers eiendomsvern, men har nå gått veldig langt i bortfesters favør.

Det er ikke forlengelsesretten alene som er skyld i krenkelsen av EMK, men samspillet mellom tomtefesteloven §§ 7, 15 og 33. Som følge av disse tre bestemmelsene blir festeavtalen etter forlengelse tidsbestemt og festeavgiften ved forlengelse kan ikke reguleres med mer enn endringer i konsumprisindeksen.

Oppgaven tar for seg bakgrunnen for endring av tomtefesteloven, arbeidet bak ny lovutforming samt dagens lovregler. Mulige konsekvenser av og egne refleksjoner rundt ny lovgivning presenteres avslutningsvis. Ny lovgivning har satt festeres interesse i en så stor disfavour at det kan diskuteres hvorvidt den faktisk krenker EMK på festeres vegne.

## **Abstract**

This master thesis concerns extension of Norwegian leasehold estate contracts by “tomtefesteloven”, Ground Lease Act. The historical development of the leasehold estate institution is examined to justify the necessity of the Ground Lease Act. The background for the lessee extension rights regarding leasehold estate contract is also presented.

Court decisions from the district court and the Supreme Court in the case of Lindheim will be presented shortly. The court decision from The European Court of Human Rights will be comprehensively reviewed. This is reviewed to explain the reason for the law amendment. The amendment concerning the Ground Lease Act will be presented, before today's legislation will be presented.

The thesis confirms that lessors' legal protection has been greatly enhanced after the new legislation has been put to effect. Earlier legislations clearly favoured the lessee, but with today's legislation lessors' have been greatly favoured.

The lessee's right to extension of the leasehold estate contract following section 33 of the Ground Lease Act is not alone resulting in violation of EMK, but the co-relation between section 7, 15 and 33. The co-relation between these sections means that the leasehold estate contracts are extended without a time limit and only gave the lessors a right to increase the rent at intervals, in order to compensate for inflation.

This thesis concerns the reason for the amendment of the Ground Lease Act, the regulation work behind the new law and today's legislation. Possible consequences regarding new legislation and own reflections concerning the subject will also be discussed. The legislation may have gone too far trying to protect lessors' rights, they possibly may have breached EMK on lessee's behalf.

# Innholdsfortegnelse

Kapittel 1 – Innledning og tema .....	1
1.1 – Metode og kilder .....	2
1.1 – Oppgavens oppbygging og avgrensning .....	3
Kapittel 2 – Om tomtefeste .....	5
2.1 – Hva er tomtefeste.....	5
2.2 – Festeformål .....	8
2.3 – Boligformål .....	9
2.4 – Fritidsformål .....	10
2.5 – Andre Festeformål.....	11
2.6 – Rådighet .....	11
2.7 – Faktisk Rådighet .....	12
2.8 – Rettslig rådighet .....	13
2.9 – Opphav .....	15
Kapittel 3 – Bakgrunn for forlengelsesrett frem til i dag .....	17
3.1 – Vern av festerens interesse (forlengelse).....	17
3.2 – Før 1975 tomtefesteloven nr. 20 av 5. mai 1975 .....	17
3.3 – Lov om tomtefeste av 1975.....	18
3.4 – Lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste .....	19
3.5 – Endrings lov av 2004.....	19
Kapittel 4 – Gjennomgang av dommen fra tingretten til Høyesterett. ....	21
4.1 – Norsk domstol .....	21
Kapittel 5 – EMDs dom i Lindheim-saken .....	22
5.1 – EMDs vurderingsgrunnlag ved brudd på EMK P1-1.....	22
5.1.1 – Det må foreligge en eiendomsinteresse.....	22
5.1.2 – Det må foreligge et inngrep .....	23
5.1.3 – Klassifisering av inngrepet – regelvalget.....	23
5.1.4 – Inngrepet må ha tilstrekkelig hjemmel .....	24
5.1.5 – Inngrepet må forfølge et legitimt formål .....	25
5.1.6 – Inngrepet må være proporsjonalt .....	25
5.2 – Generelt om dommen .....	26
5.2.1 – Regelvalget.....	26
5.2.2 – Formålsvurderingen .....	27
5.2.3 – Proporsjonalitetsvurderingen.....	28
Kapittel 6 – Bakgrunnen for endring av loven .....	31
Kapittel 7 – Arbeidet bak ny lov .....	32
Kapittel 8 – Dagens regler om forlengelse .....	34
8.1 – Unntak fra forlengelsesretten .....	36
Kapittel 9 – Avsluttende refleksjoner .....	38
Litteraturliste.....	<b>Feil! Bokmerke ikke definert.</b>
Rettskilder .....	<b>Feil! Bokmerke ikke definert.</b>
Kilder fra internett.....	<b>Feil! Bokmerke ikke definert.</b>
Vedlegg 1 .....	43

## Kapittel 1 – Innledning og tema

Tomtefeste er et høyst aktuelt tema som i tillegg berører en stor del av Norges befolkning. Med omtrent 170 000 unike registrerte tomtefesteforhold i Norge knyttet til bolig og fritidshus, er dette et tema som interesserer mange.<sup>1</sup> Som ved alle former for avtaler vil det også ved tomtefesteavtaler være interessekonflikt mellom partene, da de fleste ønsker seg mest mulig ut av en avtale. Temaet tomtefeste er også svært omdiskutert i Norge, og de siste ti årene har 42 ulike saker vært til behandling i Høyesterett.

Den rettsavgjørelsen som til slutt skulle få stor innvirkning var saken *Lindheim and others v. Norway* i Den europeiske menneskerettighetsdomstolen (EMD). Sakens kjerne var at vilkårene for forlengelse etter tomtefesteloven § 33 var et mulig brudd på Den europeiske menneskerettighetskonvensjonens (EMKs) første tilleggsprotokoll artikkel 1 om vern av eiendomsretten, EMK P1-1. EMDs avgjørelse gjorde at Norge måtte endre sitt regelverk knyttet til tomtefeste. Endring av loven er noe som vil få konsekvenser for veldig mange og er dermed blitt et svært diskutert emne.

Tomtefeste byr på flere spennende og omstridte problemstillinger, men for en masteroppgave må det settes en del begrensninger. Denne avhandlingen vil i hovedsak ta for seg:

### **Lovbestemt forlengelse av festeavtaler gjennom tomtefesteloven § 33 -med vekt på bakgrunnen for og arbeidet rundt endringen av loven**

Ved utløp av festetiden for bolig- og fritidshus forlenges festeavtalen på samme vilkår som før, likevel slik at bortfester har mulighet til å kreve festeavgiften regulert etter det som følger av tomtefesteloven § 15.<sup>2</sup> Lovgivers bakgrunn for å gi fester muligheten til å forlenge på samme vilkår som før, har hele tiden vært å styrke festers stilling med hensyn til eiendomsvern. Partenes kontraktsrettslige forhold ved festeavtaler får betydning for

---

<sup>1</sup> NOU 2013:11 "Festekontrakter og folkerett" s. 27.

<sup>2</sup> Lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste (tomtefesteloven)

tomtefestelovens regler, da disse er preseptoriske. Tomtefestelovens oppgave er å regulere forholdet mellom fester og bortfester.

## 1.1 – Metode og kilder

Denne oppgaven tar utgangspunkt i vanlig juridisk metode.<sup>3</sup> Rettskilder som lover, forarbeider, rettspraksis og annen juridisk litteratur er benyttet som underlag for analyser og refleksjoner rundt oppgavens tema.

I denne oppgaven vil hovedrettskilden gjennomgående være *Lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste*. I tillegg til dagens lovverk vil tidligere lover samt endringer bli brukt gjennom hele oppgaven. Andre lover som vil bli trukket frem gjennom oppgaven, er fortrinnsvis:

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

Dagens rettstilstand vil bli underbygget ved å trekke frem relevante proposisjoner og offentlige utredninger. Rettskildene som er brukt i oppgaven, vil være med å få frem bakenforliggende politiske syn ved tomtefeste, eksempelvis vern om eiendom. De forarbeidene som vil være svært relevante er :

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

---

<sup>3</sup> Nikolai K. Winge og Bård Sverre Tuseth (2014), "Masteroppgaven i juss – Kort forklart".



Av rettspraksis vil dommen i saken *Lindheim and others v. Norway* fra EMD være vesentlig for oppgaven. Denne dommen blir grundig gjennomgått i kapittel 5. Gjennom oppgaven er det også henvist til flere ulike rettsavgjørelser der dette vil være relevant for å belyse de aktuelle drøftingene.

Av juridisk litteratur knyttet til tomtefeste er Thor og Aage Thor Falkangers bok *Tingsrett, 7. utgave fra 2012* og Olav Lids bok *Tomtefeste* fra 1961 benyttet spesielt gjennom kapitlene 2 og 3. Gjennom oppgaven har det også blitt benyttet annen juridisk litteratur om tomtefeste der dette har vært hensiktsmessig. Artikler funnet på nett og i tidsskrifter som er benyttet, er blant andre "*Innløsning og forlengelse av festeavtaler: Er lovbestemt innløsningsrett et hensiktsmessig virkemiddel for å verne festerens interesser?*" av Einar Bergsholm fra Lov og Rett, samt andre artikler som har vært aktuelle. Gyldendals rettsdata og lovkommentarene som følger der, er også blitt benyttet. Lovkommentarene ligger på en passordbeskyttet side som jeg har fått tilgang til gjennom NMBU.

Alle kilder som er benyttet i oppgaven, er avveid og vurdert som valide, og omfanget av benyttede kilder er ansett som tilstrekkelig og dekkende for oppgavens omfang.

## **1.1 – Oppgavens oppbygging og avgrensning**

Denne masteroppgaven er bygd opp av totalt ni kapitler. Disse kapitlene er videre inndelt i del- og underkapitler for at oppgaven skal fremstå ryddig og strukturert. Oppgaven er avgrenset til forlengelsesrett knyttet til festeforhold av bolig- og fritidseiendom.

Innløsningsrett og festeavgift er også spennende aspekter innen tomtefeste, men er utelukket for å begrense oppgavens omfang. Jeg har også valgt å ikke se på forlengelsesretten ved andre festeformål enn bolig- og fritidseiendom. Arbeidet rundt og bakgrunnen for lovendringen knyttet opp mot forlengelsesretten vil bli presentert.

I kapittel to blir tomtefeste som institusjon introdusert. Tomtefeste som eiendomsforhold blir presentert, sentrale uttrykk og relevante begreper blir presentert. Avslutningsvis vil opphavet til tomtefeste bli gjennomgått.

Kapittel tre vil ta for seg bakgrunnen for forlengelsesretten. Innledningsvis vil forholdene rundt tomtefeste før det ble lovregulert bli gjennomgått. Deretter vil tomtefeste med de lovendringene som har forekommet bli gjennomgått, med fokus på innløsningsretten.

Kapittel fire vil presentere Lindheim-saken fra tingretten frem til Høyesterett.

Kapittel fem vil grundigere gå igjennom Lindheim-saken ved å vise til deres vurderingsgrunnlag, og til slutt vil den endelige dommen bli presentert.

Kapittel seks vil ta gå igjennom bakgrunnen for endringen av tomtefesteloven.

Kapittel syv vil kort presentere arbeidet bak ny lov

Kapittel åtte vil presentere dagens regler om forlengelsesrett knyttet til bolig- og fritidsformål. Unntaket fra forlengelsesrett ved slike festeavtaler vil også bli presentert.

Kapittel ni inneholder egne avsluttende refleksjoner rundt forlengelsesretten ved festeavtaler og rettstilstanden ved tomtefeste. Refleksjoner rundt forlengelsesretten med tanke på fremtidig tvist vil også bli diskutert.

## Kapittel 2 – Om tomtefeste

I dette kapitlet vil tomtefeste som institusjon bli presentert. Generelle forhold som omhandler tomtefeste, avklaring av sentrale uttrykk og begreper vil bli presentert.

Tomtefestes opprinnelse og historie vil også bli gjennomgått.

### 2.1 – Hva er tomtefeste

Tomtefeste har gjennom tidene blitt omtalt med flere ulike begreper, som *strandsitter*, *tomteleie*, *leilendingsvesen*, *grunnleie*, *superfisarfeste* og *bygsel*. Dagens term er *tomtefeste* og kom først på 1900-tallet.<sup>4</sup>

Tomtefeste er en leieform brukt ved leie av fast eiendom, dette ved at leieren (heretter festeren) enten har eller får sitt eget hus på en leietomt. Hovedformålet ved tomtefeste er at leien skal gi festeren rett til å oppføre et hus på tomten. Dette er uavhengig om festeren har planer om å benytte seg av retten eller ikke.<sup>5</sup> Forholdet mellom partene reguleres av Lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste, heretter tomtefesteloven. Hva som fremkommer av ordet “hus” i tomtefesteloven, kan tolkes bredt – det kan være alt fra trafostasjoner og større næringsbygg til et lite skur i skogen.

Tomtefesteloven gjelder kun tomtefeste, altså leie av tomt til festerens bygning. Tomtefeste må altså skilles fra andre typer leieformer for eiendom. De tre under nevnte eksemplene som kan nevnes i den sammenheng er hentet fra masteroppgaven til Åshild Lie og Johan Gaarder Tøraasen *Lovbestemt innløsning av festetomter – med vekt på verdsetting*:

*“Leie av jord og bygninger sammen – Forpaktning. Forpaktning gjelder ved eiendom til jordbruks- eller skogbruksproduksjon. Dette reguleres av; Lov om forpaktning av 25. Juni 1965 nr. 98, forpaktningslova.*

*Leie av jord – jordleie. Jordleie er i utgangspunktet ikke lovregulert, men det finnes retningslinjer i jordloven; Lov om jord av 12. Mai 1995 nr. 23, Jordlova.*

---

<sup>4</sup> Olav Lid (1961), “Tomtefeste”, s. 10.

<sup>5</sup> Rt. 2013 s. 72 avsnitt 46.

*Leie av hus/husrom – Husleie. Husleie innebefatter leie av bruksrett til husrom mot et vederlag. Husleie reguleres av; Lov om husleieavtaler av 26. Mars 1999 nr. 17, Husleieloven.<sup>6</sup>*

Et festeforhold er en avtale inngått mellom fester og bortfester. I et festeforhold kan fester ses på som en alminnelig leietaker, da han får rådighet over eiendommen mot en festeavgift som vanligvis betales inn til bortfester årlig. Selv om fester får rådighet over tomten, vil han ikke ha eiendomsrett til den. Tomten vil fortsatt eies av bortfester som vil inneha hjemmelen til grunneiendommen. I et festeforhold kan både fester og bortfester være enten en fysisk eller juridisk person.

En festeavtale er juridisk bindende på lik linje med andre avtaler og binder festeforholdet mellom fester og bortfester. Tomtefesteloven, som er preseptorisk og dermed gjelder foran alle avtaler, regulerer avtalen mellom fester og bortfester. Det at tomtefesteloven er preseptorisk betyr at fester og bortfester ikke kan inngå avtaler slik at reglene i tomtefesteloven fravikes. Festeavtaler er som regel skriftlige, men det eksisterer også muntlige festeavtaler. Hovedproblemet med de muntlige avtalene er å finne ut hva som i utgangspunktet var avtalt mellom partene, da dette som regel er eldre avtaler. Festeavtaler var veldig lite standardisert før 1976, og ved at enkelte også er muntlige kan det fort oppstå tvist om hva avtalens innhold opprinnelig var. Festeavtaler var i utgangspunktet basert på avtalefrihet og var regulert av avtaleloven, dette frem til den første tomtefesteloven kom i 1976.

Det er ikke alltid like lett å skille hva som er tomtefeste i forhold til andre eiendomsrettslige forhold, siden festeforhold og festeavtaler forekommer i endeløse varianter. Likevel er det som tidligere nevnt viktig å skille tomtefeste fra andre eiendomsrettslige leie- og bruksforhold. Dette fordi det vil være med på å avgjøre om det er riktig å bruke tomtefesteloven for å regulere forholdet mellom partene eller ikke. For eldre avtaleforhold må man se på den faktiske avtalen og vurdere om dette faktisk er et tomtefesteforhold eller

---

<sup>6</sup> Åshild Lie og Johan Gaarder Tøraasen (2015) "Lovbestemt innløsning av festetomter – med vekt på innløsning" s. 12.

om det havner i en annen kategori. Ved slike avtaler er det ideelt med skriftlige forhold, som gjør det mulig å se på de faktiske forholdene ved avtalen for å vurdere hva slags avtale det egentlig er. Det at partene i en skriftlig avtale har kalt den en festeavtale er ikke alltid ensbetydende med at dette er en festeavtale og kan reguleres deretter. På samme måte kan det foreligge et festeforhold selv om partene ikke har uttrykt det dette i avtalen. Dette da det forekommer ulike begreper for eiendomsforhold etter hvor i landet man er.

Etter at tomtefeste fikk egen lovgivning, har avtalene blitt mer standardiserte og det forekommer mindre variasjoner. Dette gjør at det er mye lettere å tolke hva som er tomtefeste og hva som ikke er det. Kartverket har utviklet et standardisert oppsett for festeavtaler som inngås i dag. Oppsettet har en rekke punkter for hva en festekontrakt skal inneholde; dette er som følger:<sup>7</sup>

- *Dato for inngåelse*
- *Partene i festeforholdet*
- *Eiendommen det gjelder – gnr, bnr og festenummer*
- *Formålet tomten skal brukes til*
- *Vederlaget per år (festeavgift)*
- *Bestemmelser om oppjustering av vederlaget*
- *Festetid*
- *Panterett for festeavgiften*
- *Eventuelle spesielle rettigheter og vilkår som partene har*
- *Underskrift fra bortfester, fester og eventuelt fremfester*

Som nevnt er festekontrakter i dag standardisert, og kontraktsbestemmelsene som følger av dagens krav, sikrer partene på en bedre måte enn tidligere. Festeavtalene er i dag mer forutsigbare og gir trygghet til både fester og bortfester. Ved større forutsigbarhet og trygghet vil det være mindre risikofylt for fester å investere i bygninger på tomten, og bortfester er også sikret en mer forutsigbar inntekt.

---

<sup>7</sup> Se vedlegg: Festekontrakt (kanskje spesifiser hvilket nr på vedlegget, hvis du har flere vedlegg).

Innen tomtefeste har man ulike formål med festet. Tomtefesteloven gjelder for alle typer tomtefeste, men opererer med ulike bestemmelser tilpasset hva formålet med festet er. Bakgrunnen for dette er at festere til bolig- og fritidsformål er gitt et sterkere vern enn festere til andre typer formål.

## 2.2 – Festeformål

Hva formålet med festetomten, er ansett som så viktig at beskrivelsen av det er lovfestet i tomtefesteloven § 5. Festeavtalen skal opplyse hva tomten skal brukes til, altså hva formålet med eiendommen er.<sup>8</sup> Tomtefesteloven § 5 første ledd lyder som følger:

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

Dette har sin bakgrunn i blant annet at festere til bolig- og fritidsformål har et sterkere vern enn andre formål. Betydning av formålet med festeforholdet kommer også frem ved spørsmål knyttet til forlengelse eller innløsning av festeformålet. Om festeforholdet ikke fremkommer av avtalen, vil ikke avtalen kunne bli tinglyst.<sup>9</sup> Formålet med festet vil også ha betydning ved regulering av festeavgiften. Et eksempel på dette er Rt. 2013 s. 504, der det var snakk om et festeforhold av en tomt hvor det ble bygd boligblokkbebyggelse. Utleier driver med utleie av disse leilighetene. Høyesterett kom i denne saken frem til at dette ikke var snakk om boligfeste, og bortfester fikk dermed ikke regulere festeavgiften etter § 15 første ledd.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> Thor Falkanger & Aage Thor Falkanger (2013), "Tingsrett", s. 263.

<sup>9</sup> Ot. prp. nr. 28 s. 52.

<sup>10</sup> Rt. 2013 s. 504.

Festeforhold deles i hovedsak inn i tre ulike festeformål, og i de tre neste kapitlene skal jeg komme nærmere inn på disse. De tre festeformålene det her vil være snakk om, er som følger:

- Boligformål
- Fritidsformål
- Andre festeforhold, blant annet næringsformål

### 2.3 – Boligformål

Hva som skal til for å kunne kalle et eiendomsforhold et boligformål, kan tolkes på noe ulike måter. Falkanger refererer dette i *Falkanger og Falkanger (boken heter Tingsrett! Ikke Falkanger og Falkanger)* til husleieloven § 1-1, femte ledd: “med bolig menes i denne loven husrom som fullt ut eller for en ikke helt ubetydelig del skal brukes til beboelse.”<sup>11</sup> Bolig blir også definert som “husrom som benyttes som bolig for personer- altså alminnelig opphold, til spising og overnatting”. Boligfesteformålet har det sterkeste rettsvernet av de ulike festeformålene.<sup>12</sup>

Som nevnt er formålet med tomtefeste avgjørende, og spesielt ved justering av festeavgift og i avgjørelser rundt innløsning og forlengelse. For å illustrere dette viser jeg til Rt. 2013 s. 504. Her ble det reist sak ved en 50 år gammel festeavtale av tomt som var for boligblokkbebyggelse. Spørsmålet som ble reist, var om bortfeste av tomt til boligblokk med utleieleiligheter skulle omfattes av “av tomt til bustadhus” i tomtefestelovens § 15, første ledd. Saken gikk til Høyesterett, som kom frem til at festeforholdet ikke gjaldt boligfeste, så festeavgiften kunne ikke reguleres etter § 15, første ledd. Dette kom retten frem til med støtte i lovarbeider og i ettertid uttalelse fra Justisdepartementet. Avgjørelsen kom med bakgrunn i boligpolitiske og forbrukerpolitiske hensyn, og bestemmelsen fungerer som en beskyttelsesregel for festeren.<sup>13</sup>

Etter tomtefesteloven § 5 a er det forbud mot å etablere nye festeforhold på bebygde eiendommer når festeforholdet skal være til boligformål. Dette kommer frem av tomtefesteloven § 5 a:

---

<sup>11</sup> Falkanger & Falkanger (2013) s. 260.

<sup>12</sup> Ot.prp. nr. 82 s. 150.

<sup>13</sup> Rt. 2013 S. 504.

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

Med denne bestemmelsen ønsker man å hindre investorer fra å kjøpe opp eldre bygårder og igjen blir lagt ut for salg som borettslag eller boligsameie. Investorene beholder tomten som en festetomt og legger tomten til et selskap og fester tomten videre til borettslaget eller sameiet.<sup>14</sup> Dette blir også grundig beskrevet i Prop. 115 L (2009–2010) s. 52-56.<sup>15</sup>

## **2.4 – Fritidsformål**

Dagens- og den tradisjonelle definisjonen på fritidsformål har forandret seg, og det vil i dag ofte være vanskeligere å skille fritidsbolig fra en vanlig heltidsbebodd bolig. Den tradisjonelle definisjonen vil etter Falkanger være en familiehytte, et landsted, en rorbu og lignende. I det tradisjonelle uttrykket ser man for seg sporadisk bruk, med enkle bygninger med overnattingsmuligheter som tilbyr de fasilitetene som kreves for kortere opphold.

Dagens fritidseiendommer skiller seg mindre og mindre fra boliger slik at det blir vanskelig å skille. Mange har større hytter med alt av fasiliteter som man finner i egne boliger, og flere hytter er i dag mer tilpasset helårsbruk enn hva som var vanlig tidligere. I dag har hytta blitt den alternative boligen for mange.<sup>16</sup> Festekontrakten er utgangspunktet for bestemmelsen av formålet med eiendommen, da det kan være vanskelig å å definere dagens fritidseiendom. For dagens fritidseiendommer har Falkanger og Falkanger likevel en rekke stikkord som man kan benytte seg av som vurderingsfaktorer når det gjelder hva som kan regnes som fritidsformål:

*“Rekreasjonsøyemed, midlertidighet, tilgjengelighet, offentlig infrastruktur, plansituasjon og forutsetninger ved innvilgelse av byggetillatelse”.<sup>17</sup>*

---

<sup>14</sup> Thor Falkanger (2013) note 11, til Tfl. § 5a. lovkommentar hos Gyldendal rettsdata.

<sup>15</sup> Prop. 115 L (2009–2010) s. 52-56.

<sup>16</sup> Falkanger & Falkanger (2013) s. 261-262.

<sup>17</sup> Falkanger & Falkanger (2013) s. 262.



## 2.5 – Andre Festeformål

Andre festeformål er de festeforholdene som ikke faller under bolig- eller fritidsformål.

Tomtefesteloven § 5 definerer hva som regnes som andre festeformål. Paragrafen gjelder imidlertid kun for avtaler som er inngått etter 1975, jf. § 5 fjerde ledd. Som det kommer frem av § 1 “Lova her gjeld feste (leige) av grunn til hus (2) som festaren (leigaren) har eller får på tomte.”, som viser at alle typer bygninger faller under tomtefesteloven.<sup>18</sup>

Andre festeformål kan være næringsbygg som det kommer frem av § 8 “gjeld feste av tomt til fabrikk- eller forretningsbygg”. I forarbeidene til den første tomtefesteloven blir begrepet hus benyttet for bygninger av forskjellige slag. Her nevnes blant annet kiosk, skur og brakker.<sup>19</sup> Falkanger og Falkanger mener likevel i sin bok at man ikke skal strekke begrepet *hus* for langt. Bygninger som *gammer* og andre svært enkle bygninger mener han ikke faller under betegnelsen bygninger.<sup>20</sup>

Ved eldre avtaler hvor bruken har endret seg over tid, vil det være vanskelig å avgjøre festeavtalens formål. I spørsmål knyttet til forlengelse er det stiftelsesgrunnlaget som skal vektlegges. Derfor vil det være viktig å stadfeste hva formålet med tomten var på stiftelsestidspunktet, da forlengelsesretten kun gjelder bolig- og fritidsformål.

## 2.6 – Rådighet

Hvem som har rådighet over en eiendom og hva man kan gjøre med sin rett over eiendommen, faller under eiendomsrett. Å ha eiendomsrett gir en retten til å eie og ha eksklusiv rådighet over eiendommen. Eiendomsretten kan deles inn i to ulike segmenter: faktisk rådighet og rettslig rådighet. Eiendomsretten kan kalles et funksjonelt eiendomsbegrep, da den består av en rekke funksjoner.<sup>21</sup> Disse ulike funksjonene faller inn under de to segmentene faktisk og rettslig rådighet. Både faktisk og rettslig rådighet inneholder ulike funksjoner som igjen faller under positive og negative sider av eiendomsretten. Eiendomsretten er da en pakke av alle de positive og negative funksjonene.

---

<sup>18</sup> Ot.prp.nr.2 (1974-1975) Om lov om tomtefeste (tomtefesteloven) s. 59 - 60.

<sup>19</sup> Ot.prp.nr.2 (1974-1975) s. 59 – 60.

<sup>20</sup> Falkanger & Falkanger (2013) s. 261.

<sup>21</sup> Jusinfo.no (2016) Eiendomsrett.

Gjennom menneskerettighetserklæringen art. 17 er retten til eiendomsrett beskyttet. Der står det som følger; *“Artikkel 17. 1. Enhver har rett til å eie eiendom, alene eller sammen med andre. 2. Ingen må vilkårlig fratag sin eiendom”*.<sup>22</sup> I Protokoll I til Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen art. 1 (EMK P1-1) står det:

*“Art 1. Vern om eiendom*

*Enhver fysisk eller juridisk person har rett til å få nyte sin eiendom i fred. Ingen skal bli fratatt sin eiendom unntatt i det offentliges 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”*.<sup>23</sup>

Gjennom denne protokollen er eiendomsretten også etter norsk rett vernet.

I de to følgende punktene 2.7 og 2.8 vil jeg gå gjennom hva faktisk og rettslig rådighet innebærer og rådigheten man innehar som fester.

## **2.7 – Faktisk Rådighet**

Den faktiske rådigheten gir eier retten til å utnyttelse og bruk av fast eiendom, løsøre og fordringer. Den faktiske rådigheten har som nevnt både en positiv og negativ side. At eier blant annet kan bygge hus på eiendommen inngår i den positive siden, da eier har utnyttelsesretten til sin faste eiendom. Den negative siden går ut på at eier kan nekte andres fysiske rådighet. Altså har eier en eksklusiv råderett, og andre ikke kan utøve rett over hans gode. Dette selv om denne utøvelsen ikke går på bekostning, eller til fortrensel av hans gode. Rådigheten strekker seg faktisk utenfor egen eiendom også, da naboeiendommer kan bli berørt om det utøves aktivitet som medfører ulempe eller begrensninger i den gjeldende eiendommen, som for eksempel svært støy- eller luktforenkallende aktivitet. Dette reguleres i naboloven.

---

<sup>22</sup> United Nations (1948).

<sup>23</sup> Jusinfo.no (2016) Eiendomsrett.

Råderetten over festetomter kommer frem i kapittel 5 i tomtefesteloven. Fester kan etter tomtefesteloven § 16 utføre samme fysiske inngrep på festetomten som en grunneier kunne gjort. Rådigheten festere har over festetomten er i utgangspunktet stor, og det er formålet til tomten som begrenser råderetten over den. I tomtefesteloven § 16, første ledd står det:

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

Videre kommer det frem i tomtefesteloven § 16 at bortfester har mulighet til å begrense råderetten til fester, men dette må da være avklart i festeavtalen. Eksempelvis kan det være avtalt at fester ikke har tillatelse til å hugge ned trær på tomten, noe en grunneier vanligvis ville hatt rett til. Festeren har da mulighet til å kreve at bortfester skal hugge ned trær som er til sjenanse for fester, bestemmelsen er dermed preseptorisk. Denne paragrafen gir altså partene mulighet til å fritt avtale den fysiske råderetten eller begrensninger i denne fester skal ha.

Som tomtefesteloven § 16 første ledd også sier, kan ikke fester gå utover den råderetten over eiendommen som festers festeformål tilsier. En fester av tomt til fritidsformål kan ikke plutselig starte virksomhet i forbindelse med eiendommen. Om fester ønsker å endre festeformålet må festeavtalen endres, og grunneier må tillate det. Festerens rådighet kan ses opp mot tomtefesteloven § 33, som gir fester av bolig- og fritidstomt en evigvarende festerett ved at festeavtalen kan forlenges, hvilket vil si at festerens rådighet over tomten vil være betydelig.<sup>24</sup>

## **2.8 – Rettslig rådighet**

Den rettslige rådigheten gir eier rett til å selge, pantsette, leie bort osv. eiendommen han råder over. Dette er den positive siden av rettslig rådighet. På den andre siden vil den negative siden av rettslig rådighet gi eier rett til å nekte andre å råde slik over eiendommen. Ingen andre enn eier kan dermed selge, pantsette, leie bort osv. eiendommen.

---

<sup>24</sup> Falkanger & Falkanger (2013) s. 293.

Etter tomtefesteloven § 17 står festere av festeavtaler, med alle typer formål, fritt til å overføre sin festerett så fremt ikke annet kommer frem av avtale. *“En avtale om at festerett til bolig eller fritidshus ikke skal kunne overføres, vil være i strid med § 7 – i alle fall når festet er stiftet eller fornyet senere enn 1975.”*<sup>25</sup> Overføring av festeavtale innebærer hele festeavtalen og de byggene som er reist på tomten som man råder over. Overføring kan skje ved salg, gave og arv. Ved dødsfall vil alle rettigheter overføres til arvingene.

Ved overføring av feste skal bortfester varsles etter § 17, fjerde ledd. En av grunnene til at bortfester skal varsles om overføring er blant annet hensynet til innkreving av festeavgift. Når varselet om overføring av festerett er mottatt, kan bortfester fremsette alle materielle krav som foreligger til ny feste, herunder kommer også festeavgift som skulle vært betalt av tidligere fester.

Som det følger av tomtefesteloven § 18 og panteloven § 2-3, har fester rett til å pantsette festeretten og de byggene fester råder over som står på tomten. Ved utleggspant gjelder de regler som kommer frem av panteloven kapittel 5. Tomtefestelovens § 18 lyder som følger:

*“Festaren har rett til å pantsetje festeretten og dei byggverk festaren har eller får på tomta, så langt ikkje anna fylgjer av lovbod eller avtale om avgrensing i retten til overføring. Pantsetjinga må gjelde både festeretten og noverande og framtidige byggverk.*

*Avtale om avgrensing i retten til overføring av festeretten så lenge tomta står ubygd hindrar ikkje pantsetjing for byggelån eller tvangssal for slikt pant.*

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

---

<sup>25</sup> Thor Falkanger (2013) note 38, til Tfl. § 17. lovkommentar hos Gyldendal rettsdata.

## 2.9 – Opphav

Så langt tilbake som på 1500-tallet har man funnet spor i eiendomsforhold som minner om tomtefesteavtaler. Dette var såkalte strandsittere, som oftest fiskere eller sjømenn som bygde hus på leid grunn. De holdt som oftest til rundt de store handelsstedene og langs kysten. Man har også andre former som leilendingsvesenet og husmannsplasser, men disse formene kan ikke betraktes som avstamningen til tomtefeste. Nevnte institusjoner er knyttet til land, skog og jordbruk, derimot kjennetegnes tomtefeste ved at det leies jord til hustomt.<sup>26 27</sup>

– Det var byene som først nærmet seg en avtaleform som ligner tomtefeste, skriver Olav Lid i sin bok *“Tomtefeste”* fra 1961. På 17–1800 tallet startet man offensivt med tomtefeste i byer og tettsteder. Man ønsket en utvikling av byer og tettsteder og måtte derfor få folk til å ønske å etablere seg der. På den tiden hadde ikke så mange veldig sterk økonomi og dermed heller ikke den økonomiske muligheten til å kjøpe grunn og bygge hus.<sup>28</sup> For å få fart på veksten av byer og tettsteder tilbød man folk festetomter. Staten leide bort egen grunn og inngikk i tillegg avtaler med private grunneiere om leie av grunn. Dette ble igjen festet bort, og betegnet som framfeste.<sup>29</sup> Muligheten til å leie ut grunn benyttet også fabrikker og arbeidsplasser seg av. Disse trengte arbeidskraft og måtte ha en tilflytting av mennesker til byene for å kunne skaffe arbeidskapasitet. I tillegg til å skaffe seg arbeidskraft fikk de en inntekt ved å leie ut mot et årlig vederlag. Dette ble også fordelaktig for begge parter, fabrikkene fikk arbeidere og en langsiktig og sikker inntektskilde, og nybyggere fikk muligheten til å etablere seg i byene uten å kjøpe tomt, og fikk jobber.

Rundt 1900(-tallet) ble det også vedtatt å tilrettelegge for tilflytting.<sup>30</sup> Kommunene ønsket at folk med dårlig økonomi skulle få muligheten til å skaffe seg egne boliger.<sup>31</sup> På denne tiden ble ofte festeavgiften knyttet mot prisutviklingen på tomtene i området, sånn beholdt også det offentlige den samfunnsskapte verdistigningen selv.<sup>32</sup> Kirken har også drevet aktivt med tomtefeste. Kirken var ofte store grunneiere på tettsteder, men skulle av geistlige grunner

---

– \*EW<sup>26</sup> Lid (1961) s. 14.

<sup>27</sup> Bergsholm (2016) *“Tomtefeste”*, s. 111.

<sup>28</sup> Lid (1961) s. 18.

<sup>29</sup> Bergsholm (2016) *“Tomtefeste”*, s. 111.

<sup>30</sup> Lid (1961) s.18-20.

<sup>31</sup> Lid (1961) s. 21.

<sup>32</sup> Bergsholm (2016) *“Tomtefeste”*, s. 111.

ikke selge eiendom, og det var derfor en forenlig løsning å feste bort eiendom.<sup>33</sup> Kirken er fortsatt i dag en stor bortfester, og alle kirkens eiendommer forvaltes i dag av Opplysningsvesenets Fond (OVF). OVF er i dag en av Norges største grunneiere. Det ble åpnet for innløsning av OVF sine festetomter etter Stortingsmelding 64 i 1984 - 1985. Andre retningslinjer er også nedfelt i andre stortingsdokumenter, se spesielt Ot.prp. nr. 68 (1995 – 1996).<sup>34</sup>

Avtalefriheten sett i sammenheng med de økonomiske forholdene som rådet tidligere, er naturlig å se for seg som en av grunnene til at ordningen med tomtefeste oppsto. Tomtefeste sikret bortfester en langsiktig og sikker årlig inntekt, i motsetning til å skille ut tomter og selge dem enkeltvis. Med tanke på lange avtaler og en fast inntekt ble tomtefesteavtaler sett på som bærekraftig for fremtidige generasjoner da grunnen fortsatt tilhørte grunneier.<sup>35</sup> Dette kan også ses opp mot bortfesteavtaler som har oppstått i forbindelse med gårdsbruk. Ved gårdsbruk plikter man etter god tradisjon å overlate gårdsbruket i samme eller bedre stand til neste generasjon. Ved bortfeste er tomtene fortsatt en del av gården, og man har sikret en fast årlig inntekt.

Feste av tomt ble likestilt med salg på 1930-tallet med bakgrunn i vanskelige økonomiske tider. Bortfeste var et trygt valg for å bevare verdiene sine, da det var en vedvarende inflasjon. For å sikre at bortfeste skulle være økonomisk gunstig, var det derfor mulighet gjennom avtale at festeavgiften kunne oppreguleres. Enkelte hadde ikke oppreguleringen av festeavgiften avtalt i festeavtalen. Dette var nødvendig tidligere, og gjorde avtalene mindre innbringende over tid for bortfester. I motsetning til de som hadde avtalt at festeavgiften skulle reguleres. Bortfeste hadde også sine skattemessige fordeler for bortfester fremfor det å selge grunn.<sup>36</sup> Den største bortfesteren i Norge har gjennom tidene vært Staten, og registreringer viser at det mellom 1939 og 1953 ble festet bort flere tomter av stat og kommune enn av private. I 1958 ble det for første gang registrert flere nyinngåtte private festeavtaler enn slike avtaler inngått av det offentlige.<sup>37</sup>

---

<sup>33</sup> Fredrik Peter Brandt (1880) "Den norske rettshistorie 1", s. 239.

<sup>34</sup> Finansdepartementet (2013) "Statsbudsjettet 2013: Opplysningsvesenets fond".

<sup>35</sup> Lid (1961) s. 18-20.

<sup>36</sup> Lid (1961) s. 24.

<sup>37</sup> Lid (1961) s. 41.

## Kapittel 3 – Bakgrunn for forlengelsesrett frem til i dag

I det følgende vil jeg gå igjennom tomtefesteforhold fra tiden før vi fikk den første tomtefesteloven frem til endringen av loven som kom i 2004. Dette vil være med på å bygge opp under nødvendigheten av tomtefesteloven. I tillegg vil jeg prøve å belyse bakgrunnen for forlengelsesretten.

### 3.1 – Vern av festerens interesse (forlengelse)

I hovedsak har lovgiver tatt for seg to virkemidler for å verne festerens interesser i et tomtefesteforhold. De to virkemidlene lovgiver har brukt, er lovbestemt innløsningsrett og forlengelsesrett. I Ot.prp. nr. 28 (1995–1996) ble det uttalt at lovgivningen burde utformes slik at festere skulle få eiendomsvern mest mulig lik den en eier har:

*“Problemene ved disse avtalene må løses gjennom lovgivning som bør utformes slik at den gir festeren et vern som gjør hans stilling mest mulig lik den en eier har.”<sup>38</sup>*

### 3.2 – Før 1975 tomtefesteloven nr. 20 av 5. mai 1975

Før tomtefesteloven nr. 20 av 1975 trådte i kraft 1. januar 1976, eksisterte det ingen samlet lov om tomtefeste. Festeavtalene før 1976 ble dermed tolket på bakgrunn av stiftelsesgrunnlaget mellom fester og bortfester. Dette fulgte forskjellige lovbestemmelser som regulerte ulike forhold, samt de lovbestemte kontraktsrettslige prinsippene.<sup>39</sup>

Hva partene kunne avtale i den enkelte festekontrakt, har opp gjennom historien blitt regulert av avtalefriheten. Avtalefrihet – eller kontraktsfrihet, som det også kalles – er et ulovfestet prinsipp som har vært en av grunnpilarene i norsk rett. Utgangspunktet er at enhver kan inngå eller unnlate å inngå avtaler med hvem man vil og sammen bestemme innholdet i en aktuell felles avtale. Avtalefrihetsprinsippet er nedfelt i Kong Christian Den Femtis Norske Lov av 15. april 1687 art. NL 5-1-2.<sup>40</sup> Hovedregelen og utgangspunktet er at man selv har rett til å bestemme avtalens innhold seg imellom, så lenge partene har holdt

---

<sup>38</sup> Ot. Prp. nr. 28 (1995-1996) punkt 3.1

<sup>39</sup> Falkanger og Falkanger (2013) s. 258.

<sup>40</sup> Kong Christian Den Femtis Norske Lov, Norske lov.

seg innenfor gjeldende lovverk. Ethvert unntak fra hovedregelen må ha hjemmel i lov eller ulovfestet rett. I de fleste tilfeller er det også adgang til å avtale bestemmelser som er i strid med lov, så fremt ikke avtalen er i strid med ufravikelig kontraktslovgivning etter avtaleloven § 36. Avtaler kan inngås både muntlig og skriftlig, og det finnes frem til i dag fortsatt avtaler som kun er muntlige. At inngåtte avtaler skal overholdes er også lovfestet etter avtaleloven § 36.<sup>41</sup> En av forklaringene på hvorfor det eksisterer så mange ulike variasjoner på festekontrakter, er avtalefriheten.

### 3.3 – Lov om tomtefeste av 1975

Tomtefesteloven av 1975, som trådte i kraft 1. januar 1976, inneholdt ingen generell hjemmel for at festere kunne kreve festet forlenget. Likevel, med loven kom muligheten til forlengelse ved festeavtaler som ikke lot seg innløse etter tomtefesteloven av 1975 § 10 annet ledd 2. punktum. Dette kalles "*landbruksunntaket*" og gjaldt tomter festet bort til fritidshus, der tomten hørte til et familie- eller kombinasjonsbruk innen landbruket. Videre måtte festet som hørte til bruket, "*til saman utgjør ein turvande del av inntektsgrunnlaget*"; her kunne innløsningsretten kun gjøres gjeldende om dette var nedfelt i en avtale. Forlengelse hvor festeren kunne kreve festet "*lengd på same vilkår som før, kvar gong for minst 10 år, så framt omsyn til landbruket ikke gjev rimelig grunn til at festet skal opphøre*" ble en konsekvens av "*landbruksunntaket*".

Det ble fastsatt i § 6 at feste av tomt til bolig- eller fritidshus ikke kunne avtales med kortere festetid enn 80 år. Festeavtaler som ble avtalt kortere enn dette, forutsatte at festeavtalen ga hjemmel for forlengelse "*på samme vilkår som før*" og at festetiden som konsekvens ble minst 80 år. Festeavtaler med disse vilkårene ville dermed ikke kunne utløpe før etter 1. januar 2056, altså 80 år etter at tomtefesteloven tredde i kraft.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> Jusinfo (2016) Avtalerett.

<sup>42</sup> NOU 2013:11 "Festekontrakter og folkerett" s. 18.



### 3.4 – Lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste

Ved endringen av tomtefesteloven av 20. desember 1996 nr. 106 kom det heller ingen generell rett for festeren til å kreve festet forlenget. Videreføringen av "*landbruksunntaket*" i tomtefesteloven av 1975 kom frem av § 33 ved feste av tomt til fritidshus. Videreføringen gjaldt her for festeavtaler inngått etter 1975 og frem til lovens ikraftsettelse. Av § 33 første ledd 4. punktum fulgte det at festere av slike avtaler inngått etter 1975 kunne kreve forlengelse på "*same vilkår som før*", hver gang for minst ti år av gangen. Festeavtalene som var inngått før 1976, fulgte det av § 33 annet ledd at festeren kunne kreve forlenget ved festetidens utløp hver gang for minst ti år. Det gjaldt der fritidshuset var i "*varig bruk*" for festeren. Der bortfester og fester ikke klarte å bli enige om de nye vilkårene for avtalen, ble avgjørelsen tatt under skjønn. Rettighetene som fester med festeavtale inngått før 1976 fikk etter tomtefesteloven av 1996, gjaldt kun de festeavtaler som utløp to år eller mer etter lovens ikrafttreden, jf. § 44 tredje ledd.<sup>43</sup>

### 3.5 – Endrings lov av 2004

Ved årtusenskiftet var det en kjensgjerning at flere av landets festeavtaler ville løpe ut i årene som kom. Som et resultat av dette kom det en endring av tomtefesteloven § 15 med ikrafttredelse 1. januar 2002. I forslagene som kom opp før endringen av loven, var regulering av festeavgift samt endringer i reglene til beregning av innløsningssum oppe til høring. Det ble også i denne anledning bedt om høringsinstansens syn på å forby inngåelsen av nye festeavtaler. Regjeringen skulle også etter to år fra ikrafttredelsen den 1. januar 2002 av endringene i loven, evaluere bestemmelsene og dens praktiske virkning.<sup>44</sup>

Justisdepartementet sendte et høringsbrev med en rekke ulike alternative endringsforslag på høring. Høringsmøte ble arrangert den 24. juni 2003, og instansen fikk mulighet til å komme med sine skriftlige innspill i ettertid. Med bakgrunn i høringen utarbeidet departementet deretter Ot.prp. nr. 41 (2003–2004). I denne odelstingsproposisjonen ble det foreslått endringer for innløsningsmuligheter, for innløsningssum og for forlengelsesretten. Forlengelsesretten etter § 33 ble foreslått endret til at ved festetidens utløp kunne festeren, både for bolighus og fritidshus, kreve festet forlenget på samme vilkår som før. Om en

<sup>43</sup> NOU 2013:11 "Festekontrakter og folkerett" s. 18 - 19.

<sup>44</sup> NOU 2013:11 "Festekontrakter og folkerett" s. 19.

festeavtale ble forlenget etter disse bestemmelsene, skulle den forslåtte § 7 første ledd om festetid gjelde, slik at det da vil være *“til festet vert sagt opp av festaren eller tomta vert innløyst”*. Stortinget fulgte opp alle forslagene til departementet, bortsett fra reglene som ble foreslått om beregning av innløsningssum.<sup>45</sup>

For å sikre festeren *varig disposisjonsrett* over tomten ble § 33 vedtatt i 2004.<sup>46</sup>

Departementet vurderte her om bortfester skulle gis rett til å kreve nye vilkår og at feste ikke skulle forlenges på samme vilkår som tidligere. Departementet kom frem til at de boligsosiale hensynene på festersiden tilsa at forlengelse skulle skje på samme vilkår som før.<sup>47</sup>

Etter lovendringen i 2004 fikk festere av fritidseiendommer en utvidet innløsningsrett. Tryggheten knyttet til bolig er klart en av hovedgrunnene til at festere fikk en større mulighet til innløsning av tomt. Dette fremkommer av forarbeidene.<sup>48</sup> Den følelsesmessige tilknytningen personer også har til fritidseiendommer, kan også i mange tilfeller være sterk, og departementet kom også frem til at hovedregelen om innløsning også ble gjeldende for fritidseiendommer. Årsaken til at fritidseiendommer fikk samme innløsningsrett, var fordelene ved et enkelt og praktikabelt regelverk. Her ble også tidspunktet for retten til innløsning endret til det øyeblikket det var gått 30 år av festeavtalen uavhengig av når den måtte være inngått, loven fikk altså tilbakevirkende kraft.

---

<sup>45</sup> NOU 2013:11 "Festekontrakter og folkerett" s. 20.

<sup>46</sup> Se Ot.prp. nr.41 (2003-2004) s. 54.

<sup>47</sup> Prop. 73 L punkt. 3.1. (ta også med siden)

<sup>48</sup> Se Ot.prp. nr.41 (2003-2004) s. 31 og Ot. Prp. Nr. 28 (1995-1996) s. 10.

## Kapittel 4 – Gjennomgang av dommen fra tingretten til

### Høyesterett.

I dette kapitlet vil Lindheim-saken blir presentert fra det ble reist sak i Hallingdal tingrett frem til avgjørelsen i Høyesterett. Dommen fra tingretten vil kun bli kort vist til før Høyesteretts-avgjørelsen, og deres begrunnelser blir grundigere gjennomgått.

#### 4.1 – Norsk domstol

Som nevnt ble saken fremmet i Hallingdal tingrett av saksøker Berit Morgan Lindheim.<sup>49</sup> Her la saksøker frem at forlengelse av festeavtaler på samme vilkår etter utløpt festetid som fulgte av bestemmelsene i tomtefesteloven § 33 var i strid med Grunnloven. Saksøker hevdet at § 33 var i strid med Grunnlovens §§ 105 og 97, saksøker reiste også videre spørsmål om § 33 krenket Norges folkerettslige forpliktelser etter EMK P1-1. Tingretten kom frem til at dette var grunnlovsstridig og at kom festere ikke hadde rett til forlengelse av festekontrakten på samme vilkår som før. Denne avgjørelsen ble direkte anket til Høyesterett.

Høyesterett kom frem til at saken ikke kunne føres frem, og viste til *Øvre Ullern-dommen* som ble avgjort tidligere samme dag.<sup>50</sup> Lindheim-saken gjaldt feste til fritidseiendom, mens *Øvre Ullern-dommen* omhandlet feste til boligformål. Høyesterett kom frem til at man med dagens lovgivning etter tomtefesteloven § 32, ikke kunne skille mellom festeforhold til bolig- og fritidseiendom. De påpekte at man tidligere hadde skilt mellom slike festeformål, men at dette ikke var gjeldene i dag. Lovgiver har ment at forlenging skulle behandles likt for feste til bolig- og fritidseiendommer. Høystrett viste videre til *Øvre Ullern-dommen* at de la de politiske føringene til grunn for sin avgjørelse.<sup>51</sup> Høyesterett la ikke nevneverdig vekt på skille mellom formålene, og la heller stor vekt på trivsel og velferd ved å ha en fritidseiendom. Høyesterett opprettholdt dommen fra Hallingdal tingsrett.<sup>52</sup>

---

<sup>49</sup> THALL-2006-171382.

<sup>50</sup> HR-2007-1593-P - Rt-2007-1281 "Øvre Ullern-dommen".

<sup>51</sup> HR-2007-1593-P - Rt-2007-1281 "Øvre Ullern-dommen" punkt. 67.

<sup>52</sup> HR-2007-1594-P - Rt-2007-1306 "Lindheim-saken høyesterett".

## Kapittel 5 – EMDs dom i Lindheim-saken

Her vil jeg starte med å utrede for EMDs vurderingsgrunnlag for å avgjøre om et inngrep krenker EMK P1-1. Deretter vil jeg redgjøre for EMD vurdering av Lindheim saken, og dens endelige dom.

### 5.1 – EMDs vurderingsgrunnlag ved brudd på EMK P1-1

Det kommer frem av menneskerettsloven § 2 hvilke konvensjoner som skal gjelde som norsk lov, blant disse konvensjonene kommer blant annet EMK og den første tilleggsprotokollen frem som gjeldende. Bestemmelsene i konvensjonene og protokoller som kommer frem av § 2, skal etter § 3 gjelde foran annen lovgivning der dette motstrider.<sup>53</sup>

I Lindheim-saken er det brudd på EMK P1-1 som er stridens kjerne. EMK fremstilles offisielt etter to likestilte konvensjonsspråk: engelsk og fransk.<sup>54</sup>

Ved spørsmål som reises om hvorvidt det er brudd på EMK P1-1, har man gjennom praksis utviklet og presisert bestemmelsen og kommet frem til seks hovedspørsmål for å vurdere om det foreligger brudd på bestemmelsen.<sup>55</sup> Videre kommer en oversikt over de seks hovedspørsmålene EMD vurderer, opplistet i den rekkefølgen de vanligvis diskuteres. I de neste seks underkapitlene vil jeg redegjøre for de seks hovedspørsmålene, dette bygger jeg hovedsakelig på *Eiendomsbegrepet i Den europeiske menneskerettskonvensjonen* av Stig H. Solheim s. 58 flg.

#### 5.1.1 – Det må foreligge en eiendomsinteresse.

Innledningsvis vil EMD finne ut om klager har eiendomsinteresses som omfattes av EMK P1-1. Begrepet *eiendom* er autonomt i EMK, og EMD anser seg ikke bundet av nasjonale begreper. Dette kommer også frem gjennom rettspraksis, se eksempelvis avgjørelse fra

---

<sup>53</sup> Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven).

<sup>54</sup> NOU 2013:11 "Festekontrakter og folkerett" s. 25 og Jon Fridrik Kjølbro (2010) "Den Europæiske Menneskerettighedskonvention – for praktikere" s. 21.

<sup>55</sup> Stig H. Solheim, "Eiendomsbegrepet i Den europeiske menneskerettskonvensjon", Tromsø 2010 s. 59 med henvisninger.

Høyesterett Rt-2006-1382 avsnitt 54.

*“Omgrepet eiendom er autonomt i EMK, og det omfattar meir enn det vi oppfattar som eiendom etter vanleg norsk rett.”*

I Lindheim-saken er det ikke kun begrepet *eiendom* og hvilke objekter begrepet omfatter som diskuteres, men hvilke rettssubjekter som kan nytte vern etter konvensjonen. Enhver fysisk og juridisk person omfattes av eiendomsvernet etter P1-1. Formålet med konvensjonen tilsier at det offentlige ikke trenger beskyttelse mot seg selv, og det offentlige omfattes dermed ikke av vernet etter EMK P1-1. Som det følger av EMK artikkel 34, er klageretten for overtredelser av de rettigheter som er fastsatt av konvensjonen, forbeholdt enhver person, frivillige organisasjoner, eller en gruppe av enkeltpersoner.

*“Domstolen kan motta klager fra enhver person, frivillig organisasjon eller gruppe av enkeltpersoner som hevder å ha vært utsatt for en overtredelse av de rettigheter som er fastsatt i konvensjonen og dens protokoller fra en av de høye Kontraherende Parter side. De høye Kontraherende Parter forplikter seg til ikke på noen måte å hindre utøvelsen av denne rettighet.”<sup>56</sup>*

### **5.1.2 – Det må foreligge et inngrep**

Det er altså kun ved inngrep i den aktuelle eiendomsinteressen at bestemmelsen i P1-1 gjøres gjeldende og kan komme til anvendelse. Dette vernet gjelder overfor handlinger utført av staten. Likevel er det nødvendig for staten og sikre at eiere får nytte sin eiendom i fred, dette er staten pålagt å gjøre. I begge tilfeller er den økonomiske konsekvensen et avgjørende moment i vurderingen.<sup>57</sup>

### **5.1.3 – Klassifisering av inngrepet – regelvalget**

Hvis man er kommet frem til at det er blitt foretatt et inngrep i eiendomsinteressen, skal man vurdere inngrepets art. EMD opererer med at EMK P1-1 inneholder tre regler; dette har

---

<sup>56</sup> Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven) art. 34.

<sup>57</sup> NOU 2013:11 "Festekontrakter og folkerett" s. 26.

de gjort siden *Sporrong og Lönnroth mot Sverige* plenumsdom 23. september 1982. Hvilken type inngrep som er foretatt i eiendomsinteressen, avgjør hvilken av reglene man skal benytte seg av.

Den første regelen kalles ofte prinsippregelen og kommer frem av EMK P1-1 første ledd første punktum, og fastsetter prinsippet om retten til å nyte sin eiendom i fred. Regel nummer to kalles gjerne som avståelsesregelen eller ekspropriasjonsregelen og kommer frem av første ledd annet punktum. Regelen tillater tvungen eiendomsavståelse av årsaker som eksempelvis dreier seg om å fremme det offentlige interesse. Dette kan kun skje gjennom betingelser som er hjemlet i lov. Den tredje og siste regelen kalles vanligvis kontrollregelen og kommer frem av annet ledd. Denne regelen gir staten rett til å gjennomføre tiltak for å ivareta samfunnets og alminnelige interesser.<sup>58</sup> .

De tre reglene skal ikke kun tolkes isolert selv om de er forskjellige; dette har EMD fremhevet gjennom blant annet *James og andre mot Storbritannia*, plenumsdom 21. februar 1986. Det vil også oppstå tvilstilfeller der det vil være vanskelig å plassere inngrepet i en av de spesifikke kategoriene. Da må det foretas en konkret helhetsvurdering av saken. Prinsippet om å få nyte sin eiendom i fred, må være med i tolkningen av de to andre reglene som omhandler to bestemte former for inngrep i eiendomsinteressen. I senere tid har det også blitt mindre viktig å ta stilling til hvilken av de spesifikke kategoriene inngrepene faller under, og EMD har satt dette til side i enkelte tilfeller og kun brukt prinsippregelen.<sup>59</sup>

#### **5.1.4 – Inngrepet må ha tilstrekkelig hjemmel**

Domstolen må ta stilling til om inngrepet har tilstrekkelig hjemmel. Dette tar domstolen stilling til etter at de har kommet frem til bestemmelsene etter P1-1 vil være anvendelig og foretatt eller uttalt seg om regelvalget. Innledningsvis må selvsagt inngrepet ha dekning i hjemmelsgrunnlaget. EMD er tilbakeholden i denne prøvingen, da de ikke skal være noen fjerdeinstans. Deretter stilles det krav til kvaliteten av det nasjonale rettsgrunnlaget.<sup>60</sup>

---

<sup>58</sup> NOU 2013:11 "Festekontrakter og folkerett" s. 26.

<sup>59</sup> NOU 2013:11 "Festekontrakter og folkerett" s. 26 – 27.

<sup>60</sup> NOU 2013:11 "Festekontrakter og folkerett" s. 27.

### **5.1.5 – Inngrepet må forfølge et legitimt formål**

Alle inngrep som omfattes av EMK P1-1 må forfølge et legitimt formål. Dette fremkommer av praksis, et eksempel på dette er *Bebyelser mot Italia*, storkammer dom 5. januar 2000. Hva som anses som legitime formål tolkes relativt vidt og ved vurdering gis stater vid skjønnsmargin hvorvidt et tiltak anses som nødvendig og hva det eventuelle tiltaket går ut på. Ved inngrep som knyttes opp mot sosial eller økonomisk politikk vil EMD vise stor skjønnsmargin. Gjennom rettspraksis viser også EMD at de vil respektere myndigheters egen vurdering hvorvidt formålet er legitimt så fremt vurderingen ikke er grunnløs, se eksempelvis *Hutton-Czapska mot Polen* storkammerdom 19. juni 2006. Da EMD ofte vil respektere det eksempelvis myndigheters vurdering hvorvidt inngrepet er legitimt, og dermed gir dette punktet mindre selvstendig betydning. På bakgrunn av dette er det viktig å identifisere formålet i en samlet vurdering slik at man kan avgjøre om eiendomsinngrepet kan rettfærdiggjøres. Dette punktet har viktig betydning ved vurderingen ved vurderingen av det sjette punktet i EMD foretar seg.

### **5.1.6 – Inngrepet må være proporsjonalt**

Alle eiendomsinngrep som omfattes av EMK p1-1 må være proporsjonalt. EMD la frem som et krav i saken *Hutton-Czapska mot Polen* om en rimelig grad av forholdsmessighet mellom det foretatte middel og målet som skal realiseres med tiltaket fra staten. De sa videre i denne saken at det må foreligge en rimelig balanse mellom behovet for beskyttelse av individets grunnleggende rettigheter og den generelle samfunnsinteressen. I alle saker skal det foretas en konkret proporsjonalitetstest, hvor det vurderes om klageren må bære en individuell og urimelig byrde etter en helhetsvurdering av det konkrete inngrep.

Også ved en proporsjonalitetsvurdering vil staten i hvert tilfelle ha en viss grad av skjønnsmargin. Statens valg av virkemiddel og vurdering av formålet ses i hensyn i til skjønnsmarginen. EMD prøvingsintensitet av dette varierer fra sak til sak og når stater har foretatt en vurdering på bakgrunn av politiske avveininger, og demokratisk legitimitet er EMD forsiktig med prøvingen. Det legges vekt på flere ulike faktorer i vurderingen om inngrepet er proporsjonalt. Inngrepets formål er svært viktig ved vurdering av proporsjonaliteten av det. EMD er varsomme med å etterprøve myndigheters vurdering av legitime formål. Det skal ikke vurderes hvilken tyngde et inngrep har og ikke om det kan regnes som akseptabelt. Det er flere ulike momenter som vil være tungtveiende som blant

annet oppnåelse av større sosial rettferdighet, en gjennomføring av økonomiske reformer, kamp mot narkotika og beskyttelse av miljø. Det vil også bli foretatt en vurdering av EMD hvor man legger vekt på hvor hardt klageren blir rammet av inngrepet.

Ved tap av eiendom uten noen form for erstatning for parter som har en viss tilknytning til eiendommen vil ses på som en krenkelse av EMK p1-1, jf. *James og andre mot Storbritannia*.<sup>61</sup> Økonomisk kompensasjon kan likevel være et moment ved kontroll- og prinsippiltak. Likevel vil de mest sentrale vurderingene ved proporsjonalitetsprinsippet være formålet og virkningen av inngrepet.

Det kan likevel være andre momenter som blir sterkt vektlagt ved vurdering. I Lindheim-saken påpekte EMD at norske myndigheter ikke hadde foretatt en vurdering av tomtfesteloven § 33 og om denne ga tilstrekkelig balanse mellom fester og bortfester.<sup>62</sup>

## 5.2 – Generelt om dommen

Hovedproblemstillingen til EMD var om tomtfesteloven § 33, som ga festere rett til å kreve festet forlenget på samme vilkår som før og uten tidsbegrensning ved utløp av festetiden , krenket EMK P1-1.<sup>63</sup> I saken var partene enig om at det hadde skjedd et inngrep i klagerens eiendomsinteresse slik at EMK P1-1 kom til anvendelse. EMD måtte derfor ta en avgjørelse om hvilken regel som kom til anvendelse, om inngrepet fulgte et legitimt formål og om inngrepet var proporsjonalt.<sup>64</sup> Videre i de neste underkapitlene vil domstolens vurdering av disse spørsmålene gjennomgås.

### 5.2.1 – Regelvalget

I regel valget måtte EMD ta en vurdering knyttet til hvilken regel som kom til anvendelse. Domstolen tok utgangspunkt i tidligere rettsavgjørelser hvor de viste til to rettsavgjørelser hvor avståelsesregelen ble benyttet og fire avgjørelser hvor kontrollregelen kom til

---

<sup>61</sup> NOU 2013:1111 "Festekontrakter og folkerett" s. 33

<sup>62</sup> *CASE OF LINDHEIM AND OTHERS v. NORWAY*. (2012). The European Court of Human Rights, avsnitt 128.

<sup>63</sup> *CASE OF LINDHEIM AND OTHERS v. NORWAY*. (2012) avsnitt 3 og 53-54.

<sup>64</sup> *CASE OF LINDHEIM AND OTHERS v. NORWAY*. (2012) avsnitt 59.



anvendelse.<sup>65</sup> Domstolen kom frem til at saken skulle vurderes under kontrollregelen da Lindheim-saken var sammenlignbar med de fire siste avgjørelsene.<sup>66</sup> Klagerne hadde påpekt at tomtefesteavgiften på under 0,25 prosent og festeavtalen i praksis var tidubegrenset var et betydelig inngrep i eiendomsretten, dette sa domstolen seg enig i.<sup>67</sup> Domstolen valgte likevel med at kontrollregelen skulle komme til anvendelse i denne saken.<sup>68</sup>

### 5.2.2 – Formålsvurderingen

Ved formålsvurderingen viste først domstolen til *Hutten-Czapska mot Polen*, storkammerdom 19. juni 2006.<sup>69</sup> Som nevnt tidligere blir myndigheter gitt vid skjønnsmargin ved inngrep som blir gjort med bakgrunn i sosial eller økonomisk politikk. Så fremt myndighetenes vurdering er at formålet er legitimt vil domstolen respektere myndighetens avgjørelse, med mindre vurderingen er åpenbart grunnløs.

I domstolens vurdering av formålet med inngrepet i Lindheim-saken viste domstolen først til stortingsdebatten i forkant av vedtakelsen av § 33. I stortingsdebatten kom det frem at formålet med § 33 var å sikre festere en varig disposisjonsrett da ikke alle hadde økonomisk mulighet til å innløse tomten etter gjeldende regler. Det boligsosiale hensynet ble tungt vektlagt av Stortinget.<sup>70</sup>

Lovens formål kunne også oppfattes gjennom uttalelser fra odelstingsproposisjonen om tomtefesteloven § 15. Opphevelsen av prisregulering 1. januar 2002 hadde ført til en kraftig økning av festeavgiften som hadde ført til en stor økonomisk belastning for mange familier. Dette var spesielt uheldig for familier med allerede økonomiske utfordringer. Tomtefesteverdiklausuler kunne fort ende opp annerledes enn partene hadde sett for seg og dermed bli et konfliktmoment. Med problemene dette førte med seg ønsket myndighetene å sikre et mer forutsigbart lovverk og dermed unngå rettstvister.<sup>71</sup>

---

<sup>65</sup> NOU 2013:11 "Festekontrakter og folkerett" s. 35.

<sup>66</sup> *CASE OF LINDHEIM AND OTHERS v. NORWAY*. (2012) avsnitt 76.

<sup>67</sup> *CASE OF LINDHEIM AND OTHERS v. NORWAY*. (2012) avsnitt 77.

<sup>68</sup> *CASE OF LINDHEIM AND OTHERS v. NORWAY*. (2012) avsnitt 78.

<sup>69</sup> *CASE OF LINDHEIM AND OTHERS v. NORWAY*. (2012) avsnitt 96

<sup>70</sup> *CASE OF LINDHEIM AND OTHERS v. NORWAY*. (2012) avsnitt 97.

<sup>71</sup> *CASE OF LINDHEIM AND OTHERS v. NORWAY*. (2012) avsnitt 96.

Domstolen konkluderte med at bestemmelsen ga uttrykk for sosialpolitikk i vid forstand, og ikke kun rammet de med økonomiske vanskeligheter og sosiale urettferdigheter.<sup>72</sup> Dermed kom domstolen frem til at bestemmelsen var gjort i allmennhetens interesse og forfulgte et legitimt formål. Vurderingen av bestemmelsen kunne heller ikke anses som åpenbart grunnløs.<sup>73</sup>

### 5.2.3 – Proporsjonalitetsvurderingen

I Lindheim-saken ble det avgjørende spørsmålet om inngrepet var proporsjonalt. I proporsjonalitetsvurderingen ble også *Hutten-Czapska mot Polen*, storkammerdom 19. juni 2006 brukt som utgangspunkt.<sup>74</sup> Selv om saken skilte seg fra Lindheim-saken la EMD til grunn at synspunktene i avgjørelsen kunne gjøres gjeldende også i Lindheim-saken. Begrunnelsen for dette var at tomtefesteavtaler ville på samme måte som husleieavtaler bli inngått frivillig til en pris som gjenspeilte markedsnivået på tidspunktet for avtaleinngåelsen.<sup>75</sup> Det vil likevel være forskjeller ved de to avtaleformene. Som domstolen påpeker, vil det ved tomtefeste være fester som står for investeringen knyttet til bygninger og andre anlegg på eiendommen. Bortfester har i tillegg ikke mulighet til nyttiggjøre seg av eiendommen økonomisk utenom inndrivelse av festeavgift. Med disse betingelser som skiller seg fra husleieavtaler vil festeavtaler ha lengre avtalevarighet.<sup>76</sup>

Ved tomtefeste påpekte domstolen at det er en klar interessemotsetning mellom partene. Festeavgiften svarte heller ikke til det som var den generelle prisveksten i eiendomsmarkedet eller tomtemarkedet. Festere sto som sagt for den største investeringsbyrden på tomten og hadde dermed sterk interesse i et varig festeforhold. Denne interessen mente domstolen at kunne hevdes var beskyttet gjennom EMK P1-1 og EMK artikkel 8. Ved forhandlinger om vilkårene for en fornyelse av avtalen ville ikke fester og bortfester stå like sterkt.<sup>77</sup>

---

<sup>72</sup> CASE OF LINDHEIM AND OTHERS v. NORWAY. (2012) avsnitt 99.

<sup>73</sup> CASE OF LINDHEIM AND OTHERS v. NORWAY. (2012) avsnitt 100.

<sup>74</sup> CASE OF LINDHEIM AND OTHERS v. NORWAY. (2012) avsnitt 119.

<sup>75</sup> CASE OF LINDHEIM AND OTHERS v. NORWAY. (2012) avsnitt 120.

<sup>76</sup> CASE OF LINDHEIM AND OTHERS v. NORWAY. (2012) avsnitt 121.

<sup>77</sup> CASE OF LINDHEIM AND OTHERS v. NORWAY. (2012) avsnitt 122-124.

Domstolen konkluderte med at Stortinget hadde en vanskelig oppgave med å forene interessemotsetningene og at problemstillingen var kompleks. Lovgivers ønske om en klar og forutsigbar løsning for å unngå flere rettstvister viste domstolen forståelse for.<sup>78</sup>

Ved den konkrete vurderingen av inngrepets proporsjonalitet i denne saken så EMD på bakgrunnen for endringen av tomtefesteloven § 33. I denne sammenheng så de på regjeringens evaluering av § 15 etter ikrafttredelsen. Her kom det frem at opphevelsen av prisreguleringen 1. januar 2002 hadde ført til en kraftig økning av festeavgiften for festeforhold med tomteverdiklausul. Selv med det lovfestede taket for økning av festeavgiften kom evaluering frem til at festeavgiften hadde økt betraktelig. Løsningen man gikk for på dette tidspunktet, var en regel som åpnet for en engangsregulering av festeavgiften, og at festeavgiften videre skulle reguleres etter konsumprisindeksen. Det skulle ikke gripes inn i reguleringsklausuler utenom de tilfeller som fulgte av forslaget ved eksisterende festeforhold.<sup>79</sup>

Tomtefestelovens § 33 hadde ikke blitt særskilt vurdert med hensyn til hvorvidt den ga en rimelig balanse mellom fester og bortfesters interesser. Domstolen utalte dette i dommen:<sup>80</sup>

*“However, the Court has not been made aware, nor does it appear from the material submitted, that any specific assessment was made of whether the amendment to section 33 regulating the extension of the type of ground lease contracts at issue in the applicants’ case achieved a «fair balance» between the interests of the lessors, on the one hand, and those of the lessees, on the other hand.”*

Domstolen uttalte at de var *“struck by the particularly low level of rent the applicants received under the terms of the various ground lease agreements as extended pursuant to section 33 of the Ground Lease Act”*. Beregnet festeavgift var mindre enn 0,25 prosent av tomtens markedsverdi, og EMD mente festeavgiften var veldig lav. Domstolen kunne ikke se at den lave festeavgiften og videre at fastavgiften kun kunne skje i samsvar med konsumprisindeksen uten noen sammenheng med verdien av eiendommen, falt under

---

<sup>78</sup> CASE OF LINDHEIM AND OTHERS v. NORWAY. (2012) avsnitt 125.

<sup>79</sup> CASE OF LINDHEIM AND OTHERS v. NORWAY. (2012) avsnitt 126.

<sup>80</sup> CASE OF LINDHEIM AND OTHERS v. NORWAY. (2012) avsnitt 128.

allmenne interesser som kunne rettferdiggjøres.<sup>81</sup>

Festeavtalen kunne forlenges uten mulighet for å regulere festeavgiften i større omfang enn i samsvar med konsumprisindeksen og forlengelsen fortsatte på ubestemt tid. Dermed var bortfester ekskludert fra muligheten for å ta del i den eventuelle verdistigningen på eiendommen. Verdien på tomten kunne dermed ikke trekkes inn i reguleringen av festeavgiften. Domstolen viser også til at festeavtalen kun fra festers side kan opphøre ved oppsigelse eller innløsning.

Festere har videre mulighet til å overdra festeforholdet til en tredjepart. Ved salg vil dermed eiendommens verdiøkning kun tilfalle fester. Om bortfester derimot selger ville den påheftede festeretten gjenspeile salgsprisen, med den lave festeavgiften som følger til ubestemt til.<sup>82</sup>

Domstolen kom frem til at en rimelig fordeling av de sosiale og økonomiske byrdene ikke hadde blitt jevnt fordelt mellom fester og bortfester. Bortfester satt utelukkende igjen med byrden. Selv om domstolen til vanlig bruker vid skjønnsmargin når det kommer til myndigheters vurdering, kom domstolen frem til at norsk stat ikke hadde klart å finne en rimelig balanse mellom samfunnsinteressen og bortfesters eiendomsrett.<sup>83</sup> Domstolen kom dermed frem til at bestemmelsene krenket EMK P1-1:<sup>84</sup>

*“There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1.”*

---

<sup>81</sup> CASE OF LINDHEIM AND OTHERS v. NORWAY. (2012) avsnitt 130.

<sup>82</sup> CASE OF LINDHEIM AND OTHERS v. NORWAY. (2012) avsnitt 132.

<sup>83</sup> CASE OF LINDHEIM AND OTHERS v. NORWAY. (2012) avsnitt 134

<sup>84</sup> CASE OF LINDHEIM AND OTHERS v. NORWAY. (2012) avsnitt 136

## Kapittel 6 – Bakgrunnen for endring av loven

Det nye lovforslaget etter Prop. 73 L (2014–2015) har bakgrunn i Den europeiske menneskerettsdomstolens dom av 12. juni 2012 i Lindheim-saken og bygger på utredningen i *NOU 2013: 11 Festekontrakter og folkerett*. Lovforslaget etter proposisjonen gjelder bortfesterens rett til å kreve regulering av festeavgiften ved forlengelse av feste til bolig- og fritidshus.

Etter de tidligere reglene om at fester hadde rett til forlengelse av feste til bolig- og fritidshus på samme vilkår som før, konkluderte Den europeiske menneskerettsdomstolen med at dette kunne føre til resultater som ikke oppfyller bortfesterens eiendomsvern etter Den europeiske menneskerettskonvensjonen første tilleggsprotokoll artikkel 1 (EMK P1-1).

Da det i dommen ble gjort klart at det var lovgivingen som var det underliggende problemet, så man at dommen ville få innvirkning på mer enn kun de konkrete festeforholdene som ble tatt opp i saken. Lovendringsforslaget etter proposisjonen tok dermed sikte på å sikre bedre proporsjonalitet i reglene om forlengelse av feste til bolig- og fritidshus slik at man i fremtiden vil unngå flere krenkelser av EMK.

Departementet kom frem til, med bakgrunn i dommen, at forlengelsesretten til fester etter § 33 ved utløp av festeavtalen var forenlig med EMK. Problemet som oppstår med hensyn til EMK ved forlengelse, knytter seg til festeavgiften og retten til å forlenge på samme vilkår som før. Noen av punktene ved tomtefesteloven som ble kritisert av domstolen var den lave festeavgiften til festere, som lovgivningen førte til samt at ved regulering av festeavgiften ble tomteverdien utelukket som relevant reguleringsfaktor. Videre så man også at eventuell verdistigning på tomten kun vil tilfalle fester ved videresalg. Man kom videre frem til at det ikke kun var § 33 som var problemet med den gitte lovgivingen, men et samspill mellom §§ 7, 15 og 33. Disse tre paragrafene gir fester rett til tidsubestemt forlengelse av festeavtalen tilsier dessuten at bortfester kun får regulert festeavgiften med endringer i konsumprisindeksen.<sup>85</sup>

---

<sup>85</sup> Prop. 73 L s. 5 - 6.

## Kapittel 7 – Arbeidet bak ny lov

De nye reglene som skulle utarbeides, måtte stille bortfester i en gunstigere posisjon ved forlengelsesretten enn den tidligere loven gjorde. Det nye lovforslaget måtte ta tak i de punktene EMD pekte på i Lindheim-dommen; samtidig måtte det også tas hensyn til festers vern etter EMK og Grunnloven. Dermed må det nye lovforslaget forene ulike og til dels motstridende hensyn, noe som ikke er en særlig enkel oppgave i seg selv. Departementet hadde også behov for å sette regler som kunne sikre stabilitet i en lovgiving som tidligere har vært turbulent med mange tvister og rettsavgjørelser.<sup>86</sup> Forarbeidene for den nye loven er NOU: 2013: 11 Festekontrakter og folkerett, Prop. 73. L (2014-2015) og Innst. 349 L (2014-2015).

Det nye lovforslaget foreslo at festeren fortsatt skal ha rett til forlengelse etter § 33 ved utløp av festeavtalen. Det ble foreslått at fester i utgangspunktet skal ha rett til forlengelse på samme vilkår, men at bortfester skal ha adgang til å kreve regulering av festeavgiften i forbindelse med forlengelse av festeavtalen gjennom § 15 fjerde ledd. I proposisjonen ble det foreslått at bortfester skulle ha adgang til et engangsløft av festeavgiften innen tre år av forlengelsen av festeavtalen.

Det ble også foreslått at den regulerte festeavgiften skulle være 2,5 prosent av tomteverdien. Tomteverdien skulle her settes etter dagens regler etter § 15 andre ledd og § 37 første ledd. I dette forslaget ble det også innarbeidet en sikkerhetsventil for festere mot en betydelig økning av festeavgiften. Dette kom gjennom et foreslått maksbeløp (satt til 9000 kroner for hva festeavgiften kan utgjøre i året.<sup>87</sup> Beløpet justeres hvert år ved årsskiftet etter 1. januar 2002 i samsvar med endringen i pengeverdien. I 2015 utgjorde dette maksbeløpet 11 378 kroner. Dette maksbeløpet skulle da gjelde per dekar tomt eller per tomt dersom tomten er mindre enn et dekar. Lovutvalget ønsket heller ikke noe minstebeløp for festeavgiften. Etter NOU 2013: 11 ble det foreslått av lovutvalget et maksbeløp knyttet til antall boenheter på tomten. Dette gikk departementet bort fra. Det ble foreslått en bestemmelse i proposisjonen om å gjøre det mulig i ekstraordinære tilfeller å

---

<sup>86</sup> Prop. 73 L s. 6.

<sup>87</sup> NOU 2013:11 s. 20.

sette en festeavgift som overstiger maksbeløpet. Dette skulle kun tas i bruk ved spesielle tilfeller hvor det er nødvendig for å ivareta bortfesterens hensyn med hensyn til vern etter EMK P1-1. Denne bestemmelsen var kun ment som en unntaksbestemmelse for å forhindre krenkelser av EMK P1-1.<sup>88</sup>

Festerens rett til forlengelse opprettholdes som sagt gjennom § 33. Forslaget sier at fester ikke trenger å kreve forlengelse når festetiden er ute, og festet løper videre på samme vilkår med bortfesterens rett til å kreve regulering av festeavgift etter § 15, om ikke festet avsluttes fra festers side. Lovutvalget satte likevel ned forslag om unntak ved bortfesterens rett til regulering av festeavgift ved avtaler der festeren har rett til forlengelse av festet og det går frem av avtalen at bortfester ikke har rett til å regulere festeavgiften utover endringen i pengeverdien. Dette kommer også frem i § 15 fjerde ledd.

---

<sup>88</sup> Prop. 73 L s. 6.

## Kapittel 8 – Dagens regler om forlengelse

Den lovbestemte forlengelsesretten er hjemlet i tomtefesteloven § 33. Tomtefesteloven § 33 ble endret etter *Lov om endringer i tomtefesteloven (festeavgift ved forlengelse m.m.)*. Loven trådte i kraft 1. juli 2015 og paragrafen har i dag følgende ordlyd:

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

Dagens lov gjør at festeavtaler hvor fester ikke krever tomten innløst etter § 32, forlenges på samme vilkår. Endringen av loven har likevel gitt bortfester muligheten til å kreve festeavgiften regulert etter reglene som følger av § 15 fjerde ledd. Formålet med endringene er at bortfester ved videreføring av gamle festeavtaler skal få ta større del i verdiøkningen på tomten.<sup>89</sup> Bortfester kunne ikke før lovendringen kreve oppregulering av festeavgiften med bakgrunn i tomteverdien ved forlengelse.

Ved ikrafttreddelsen av den nye loven ble det satt et skille mellom festeavtaler som allerede har blitt forlenget, og de avtalene som ikke ennå har gått ut. For festeavtaler som er forlenget før 1. juli 2015, løper avtalen i utgangspunktet på samme vilkår som tidligere. Likevel har bortfester mulighet til å kreve avgiften regulert; her er det snakk om et engangsløft, i perioden fra ikrafttreddelsen av loven og frem til 1. januar 2018. Her har altså bortfester mulighet til å kreve festeavgiften regulert selv om avtalen allerede er forlenget, og så fremt han gjør dette før 1. januar 2018. Hvis bortfester krever festeavgiften regulert etter § 15 fjerde ledd og festeavgiften øker med mer enn 8000 NOK, kan summen som overstiger dette beløpet og forfaller før 1. januar 2017 ikke bli krevd inn.<sup>90</sup>

---

<sup>89</sup> Tønsberg Advokatene (2015) Nye regler ved forlengelse av festeavtaler – i kraft fra 1. juli 2015.

<sup>90</sup> Thor Falkanger (2016) note 29, til Tfl. § 15. lovkommentar hos Gyldendal rettsdata.



Tomtefestelovens § 15 fjerde ledd lyder som følger:

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

Reguleringen av festeavgiften reguleres av § 15. Festeavtaler som løper ut etter 1. juli 2015, gir bortfester mulighet til å kreve festeavgiften regulert innen tre år etter at festetiden er forlenget. I utgangspunktet forlenges også disse avtalene på samme vilkår, med unntak av bortfesters mulighet til å regulere avgiften etter § 15 fjerde ledd.<sup>91</sup>

For festeavtaler som er inngått før 1. januar 2002, gjelder § 15, men i tillegg følgende regler for reguleringer som skjer fra 1. januar 2002 eller i ettertid:

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

*b) Bortfesteren kan kreve avgiften regulert i samsvar med det som tvilløst er avtalt. Men er avtalen inngått 26. mai 1983 eller før, kan bortfesteren likevel ikke kreve avgiften regulert mer enn til et høyestebeløp om året for hvert dekar tomt eller til det*

---

<sup>91</sup> Tønsberg Advokatene (2015) Nye regler ved forlengelse av festeavtaler – i kraft fra 1. juli 2015.

*beløpet som regulering i samsvar med pengeverdien ville gi. Høyestebeløpet etter andre punktum er 9.000 kroner justert ved hvert årsskifte etter 1. januar 2002 i samsvar med endringen i pengeverdien. Dette høyestebeløpet gjelder også der tomten er mindre enn ett dekar.*

*c) Gjør avtalen at verdien av tomt uten hus er en del av regnegrunnlaget for ny festeavgift, skal verdien ikke bli satt høyere enn det tomten kan selges for om det bare er tillatt å sette opp det eller de husene som er på tomten.”<sup>92</sup>*

Det er også kommet endringer av § 10. Endringen her gjelder kun for feste av tomt til bolig- eller fritidshus som forlenges etter ikrafttredelsen av loven. For festeavtaler som er forlenget før loven tredde i kraft, er det de tidligere reglene i § 10 som skal gjøres gjeldende.

Tomtefestelovens § 10 lyder i dag som følger:

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

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

## **8.1 – Unntak fra forlengelsesretten**

For at festeavtaler skulle forlenges, måtte festeren tidligere kreve forlengelse. I dag forlenges festeavtalen automatisk, og festeavtalen kan kun avsluttes ved at fester sier opp avtalen som det følger av § 7.

---

<sup>92</sup> EL 19.06.2015 nr. 63 Lov om endringer i tomtefesteloven (festeavgift ved forlengelse m.m), Del II nr. 5 a-c.

Som hovedregel kan det sies at alle festeavtaler forlenges automatisk ved utgang så fremt ikke fester sier opp avtalen skriftlig jf. § 9, eller krever tomten innløst etter § 32 så fremt dette lar seg gjennomføre etter lov. Likevel kan avtaler som er inngått, plikte festeren til å innløse tomten før festetiden er ute, dette er i utgangspunktet ikke bindende for festeren. Det er et forbehold for avtalebestemmelser eldre enn 1976, jf. § 35 annet punktum. Ved Rt. 1990 s. 284. stadfestet Høyesterett dommen fra lagmannsretten, hvor samtlige ble pliktige til å innløse tomtene sine.<sup>93</sup>

*“Avtale om at bortfestaren kan krevje at festaren innløyser tomt som er festa bort til bustadhus og fritidshus før festetida er ute, er ikkje bindande for festaren. Ei slik føresegn i ei avtale inngått før 1976 gjeld likevel dersom det etter tilhøva ville vere urimeleg andsynes bortfestaren ikkje å kunne krevje innløysing.”<sup>94</sup>*

---

<sup>93</sup> Thor Falkanger (2015) note 72, til Tfl. § 36. lovkommentar hos Gyldendal rettsdata.

<sup>94</sup> Lov om tomtefeste § 35.

## Kapittel 9 – Avsluttende refleksjoner

Ved tomtefeste er det som sagt motstridende interesser mellom fester og bortfester.

Tomtefesteloven regulerer forholdet mellom de to partene ved eventuelle problemstillinger festeavtalene står ovenfor. Lovgivningen av tomtefeste kan være vanskelig, da man møter på klare interessekonflikter, og i tillegg en rekke ulike type festeforhold.

Alle avtaler har en form balanse mellom partene, ved at en av partene får mer vil den andre få mindre og tomtefeste er intet unntak. Fra man fikk den første tomtefesteloven i 1976 har balanseforholdet mellom partene vært i en stadig forandring. Ved at en av partene får større rettigheter vil motparten miste tilsvarende. Gjennom de endringene som er foretatt siden 1976, har man stadig satt festers rettigheter foran bortfesters. Festers rettigheter har stadig blitt styrket gjennom lovgiving og rettspraksis. Dette endret seg etter Lindheim-dommen. EMD kom som nevnt frem til at lovgivingen var i strid med EMK, og en lovendring måtte til for å rette opp forholdet.

Lovendringen av tomtefestelovens ble ikraftsatt 1. juli 2015. Lovendringen skulle føre til at loven ikke lenger var i strid med EMK. Dagens lovgivning, der bortfester kan kreve festeavgiften regulert etter § 15 ved forlengelse av festeavtaler, setter bortfestere i en mye sterkere posisjon enn tidligere. Lovendringen løser problemet med hensyn til bortfesters eiendomsvern etter EMK. På den andre siden har festere nå fått sine rettigheter betraktelig innskrenket. Henning Lauridsen, avdelingsdirektør i Norges Boligbyggelag, uttalte 7. mai 2015, mens regjeringen jobbet med lovendringen, at:

*“Regjeringens forslag går så langt i hus- og hytteeieres disfavør at det kan være i strid med Den europeiske menneskerettskonvensjonen.”<sup>95</sup>*

Problemet med hensyn til bortfester er muligens løst ved lovendringen. Lauridsen sier at forslaget som ble lagt frem, var i stor disfavør for hus- og hytteeiere.

---

<sup>95</sup> Bygg Fakta (2015) “Kan være i strid med menneskerettigheter”.

Festerens eiendomsvern etter EMK P1-1 og vernet av festerens hjem etter EMK artikkel 8 har muligens blitt vektlagt for lite i denne lovendringen når det gjelder til bortfesteres eiendomsvern.

Tidligere var det festere som fikk nyte godt av verdistigningen på tomten, dette har ved lovendringen blitt snudd helt rundt. I dag er det bortfester som tjener på verdistigning av tomten. Tomtefestelovens § 15 gir bortfester mulighet til å regulere festeavgiften til 2 prosent av råtomtverdien, med de betingelser som følger av fjerde ledd. Dette gir bortfester en tilnærmet risikofri avkastning på 2 prosent. Hvis man så ser på Lindheimsaken var festeavgiften omtrent på 0,25 prosent, som er ekstremt lavt – og en endring var nødvendig. NMBU uttalte i prop. 73 L at en festeavgift på 1 prosent for boligeiendommer og 1,5 prosent for fritidseiendommer burde være tilstrekkelig for å sikre bortfesteres vern.<sup>96</sup>

Når lovendringen har gått langt i favør av bortfester med festeavgiften og den har tatt lite hensyn til festere, kan det være en mulighet for at lovgivingen har gått så langt i festers disfavør at festers vern etter EMK mulig er krenket. Dette kan igjen føre til mange rettstvister og lovens utforming fører til at saker på ny vil ende i Den europeiske menneskerettighetsdomstol.

Det er også mulig at man heller burde gått inn og regulert de festeforholdene som krenket EMK, og ikke endre loven slik at den berører alle festeforhold. Det er flere festeforhold hvor balansen mellom fester og bortfester har vært god, men nå står bortfester mye sterkere. Dette ble også foreslått av et mindretall fra lovutvalget. De ønsket en generalklausul som skulle regulere de festeforholdene som var i strid med EMK og ikke samtlige festeforhold.

Slik loven er i dag, vil den utvilsomt føre til mange rettstvister i årene som kommer. Ideelt burde man tatt et mer balansert standpunkt mellom partene slik at både festere og bortfestere kunne sett seg fornøyd med lovendringen. Etter den nåværende tomtefesteloven enkelte festere få en ekstremt stor økning i festeavgiften fra eksempelvis et

---

<sup>96</sup> Prop. 73 L s. 38-39

par tusen kroner til over 10 000 kroner. Det vil mest sannsynlig være veldig vanskelig å svelge at dette er riktig for mange festere.

Forlengelsesretten står fortsatt sterkt i loven, og det er kun festere som har mulighet til å avslutte festeforholdet eller kreve innløsning. Festerens rett til forlengelse er fortsatt med på å verne retten til eiendom, men det blir reguleringen av festeavgiften etter § 15 som er mest omstridt. Ved endringen av §§ 15 og 33 ved forlengelse og festeavgift burde man i større grad tatt hensyn til festeres vern, så man ikke på et senere tidspunkt ender med at lovendringen krenker festeres vern etter EMK. Det kan virke som lovgiver har satt for stort fokus på bortfesters vern av eiendomsretten. Dette vil høyst sannsynlig føre til at saker hvor det vil bli stilt spørsmål om festeres eiendomsvern er krenket som et resultat av lovendringen. Lovendringen vil som nevnt potensielt føre til mange rettstvister vedrørende tomtefesteavtaler i årene som kommer. De eneste som vil tjene på dette, er advokatstanden i landet, mens huseiere, hytteeiere og grunneiere vil måtte stå for den økonomiske byrden dette fører med seg.

# Litteraturliste

## Domsregister

*Case of Lindheim and Others V. Norway*, (2012).

*Hr-2006-1885-a - Rt-2006-1382*, HR-2006-1885-A - Rt-2006-1382 (2006).

*Hr-2007-1593-P - Rt-2007-1281*, HR-2007-1593-P - Rt-2007-1281 (2007).

*Hr-2007-1594-P - Rt-2007-1306*, HR-2007-1594-P - Rt-2007-1306 (2007).

*Hr-2013-144-a - Rt-2013-72*, HR-2013-144-A - Rt-2013-72 (2013).

*Rt-1990-284 (71-90)*, Rt-1990-284 (71-90) (1990).

*Thall-2006-171382*, THALL-2006-171382 (2007).

*Hr-2013-809-a - Rt-2013-504*, HR-2013-809-A - Rt-2013-504 (2013).

## Offentlige dokumenter

*Kong Christian Den Femtis Norske Lov*.

*Lov Om Endringer I Tomtefesteloven (Festeavgift Ved Forlengelse M.M.)*.

*Lov Om Pant (Panteloven)*.

*Lov Om Styrking Av Menneskerettighetenes Stilling I Norsk Rett (Menneskerettsloven)*.

*Lov Om Tomtefeste*.

"Nou 2013:11 Festekontrakter Og Folkerett." Justis- og beredskapsdepartementet, 2013.

"Ot.Prp.Nr.2 (1974-1975) Om Lov Om Tomtefeste(Tomtefesteloven)." Justis- og beredskapsdepartementet, 1975.

"Ot.Prp.Nr.28 (1995-1996) Om Lov Om Tomtefeste." Justis- og beredskapsdepartementet, 1996.

"Ot.Prp.Nr.41 (2003-2004) Om Lov Om Endringer I Lov 20. Desember 1996 Nr. 106 Om Tomtefeste." Justis- og beredskapsdepartementet, 2004.

"Ot.Prp.Nr.82 (1997-1998) Om Lov Om Husleieavtaler (Husleieloven)." Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 1998.

"Prop.73 L (2014-2015) Endringer I Tomtefesteloven (Festeavgift Ved Forlengelse M.M.)." Justis- og beredskapsdepartementet, 2015.

"Prop.115 L (2009-2010) Endringer I Burettslagslova Mv." Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2010.

## Litteraturliste

- Bergsholm, Einar. "Innløsning Og Forlengelse Av Festeavtaler: Er Lovbestemt Innløsningsrett Et Hensiktsmessig Virkemiddel for Å Verne Festerens Interesser?". *LOV OG RETT* 47, no. nr. 9 (2008): s. 515-28.
- Falkanger, Thor, and Aage Thor Falkanger. *Tingsrett*. Oslo: Universitetsforlaget, 2013.
- Kjølbrot, Jon Fridrik. *Den Europæiske Menneskerettighedskonvention – for Praktikere*. 3. utg ed. København 2010.
- Lid, Olav. "Tomtefeste." Universitetsforlaget, 1961.
- Lie, Åshild & Tøraasen, Johan Gaarder. "Lovbestemt Innløsning Av Festetomter - Med Vekt På Verdsetting." Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, 2015.
- Solheim, Stig Harald. *Eiendomsbegrepet I Den Europeiske Menneskerettskonvensjon*. Tromsø: Cappelen Damm, 2010.
- Winge, Nikolai K, and Bård Sverre Tuseth. "Masteroppgaven I Juss - Kort Forklart." 157: Universitetsforlaget, 2014.

## Nettsider

- Advokatfirmaet RUV. "Avtalerett." <http://jusinfo.no/index.php?site=default/721/839/842/845>.
- — —. "Eiendomsrett." <http://jusinfo.no/index.php?site=default/721/2146/2147/2149>.
- Brandt, Fredrik Peter. "Den Norske Rettshistorie 1." *Forelæsninger over den norske Retshistorie, 2 bd., 1880–83* (1880).
- Bygg Fakta. "Kan Være I Strid Med Menneskerettigheter." <http://www.byggfakta.no/kan-vaere-i-strid-med-menneskerettigheter-86420/nyhet.html>.
- Finansdepartementet. "Statsbudsjettet 2013: Opplysningsvesenets Fond." (2013).
- Nations, United. "Fns Verdenserklæring Om Menneskerettigheter." <http://www.fn.no/FN-informasjon/Avtaler/Menneskerettigheter/FNs-verdenserklæring-om-menneskerettigheter>.
- Tønsberg Advokatene. "Nye Regler Ved Forlengelse Av Festeavtaler – I Kraft Fra 1. Juli 2015." <http://tonsbergadvokatene.no/fagomrader/eiendom/tomtefeste/nye-regler-ved-forlengelse-av-festeavtaler-i-kraft-fra-1-juli-2015>.



# Vedlegg 1

## Festekontrakt

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

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

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

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

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

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

4. Festeavgift pr. år
kr

5. Festetid <sup>3)</sup>	
Antall år	Regnet fra – dato

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

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

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

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)		
Feste- kontrakten er i samsvar med:	<input type="checkbox"/> Oppmålingsforretning	Datert
Regulering av festeavgift	<input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15. <input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15:	
Innløsningsrett	<input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut. jf. tomtefestel. kap. VI. <input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:	
Overdragelse og pantsettelse	Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.	
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.	
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:  (herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysningsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)	
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.	
Elektronisk kommunikasjon	<input type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.	
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)		
Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift

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

#### Noter

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



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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway