



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2021 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Tidsbestemte og tidsubestemte festeavtaler

Inger Hagby
Master i Eiendomsutvikling

Sammendrag

Lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste har vært gjenstand for debatt over flere tiår, og har ved en rekke anledninger blitt endret. I denne oppgaven vil juridiske spørsmål knyttet til en avtales festetid bli studert. Følgende to delproblemstillinger søkes besvart:

1. Hva er rettsvirkningene av at en festeavtale er tidsbestemt eller tidsubestemt?
2. Hva er rettsvirkningene av at en festeavtale er rullerende?

For å besvare spørsmålene har vanlig juridisk metode blitt benyttet. Kildegrunnlaget har hovedsakelig bestått av: tomtefesteloven, underrettsdommer, en tolkningsuttalelse fra lovavdelingen i Justisdepartementet og juridisk litteratur.

Regelverket som knytter seg til tomtefeste er komplekst. Oppgaven innledes derfor med en redegjørelse for hva tomtefeste er for noe, med vekt på den historiske utviklingen av rettsområdet. Dette danner bakteppet for de videre diskusjonene.

Oppgaven består av totalt fem kapitler. Kapittel 3 ble viet til å besvare den første delproblemstillingen. I besvarelsen ble det gitt en redegjørelse for tomtefesteloven §§ 7 og 37, som henholdsvis tar for seg reglene om festetid og innløsningsvilkårene. Paragraf 37 angir reglene for utmålingen av innløsningssummen, som enten utmåles etter 40 %-regelen eller multiplikasjonsregelen. Hvilken regel som kommer til anvendelse, beror på en konkret vurdering av avtalens festetid, herunder om festeavtalen er tidsbestemt eller tidsubestemt. Ved å analysere tre underrettsdommer, ble utføringer knyttet til avtalens festetid og utmåling av innløsningssum belyst.

Kapittel 4 tok for seg rullerende festekontrakter og forlengelsesretten. I denne forbindelse har § 33 blir lagt under lupen. De mange endringene av loven har skapt mye diskusjon, blant annet om anvendelse av reglene i tomtefesteloven § 15 fjerde ledd. En sentral del av besvarelsen av delproblemstilling 2 var lovavdelingens tolkningsuttalelse om rullerende festekontrakter ble omfattet av tomtefesteloven § 33. Lovavdelingen kom frem i sin uttalelse – under tvil – at rullerende festekontrakter ble omfattet av tomtefesteloven § 33.

Tolkningsuttalelsen ble sett i lys av en dom fra lagmannsretten, hvor flere tvilsspørsmål om temaet ble behandlet.

Abstract

The Norwegian Ground Lease Act have been a topic of discussion for nearly half a century. Since the entry into force in 1976, a raft of former rules has been changed, leading to a wide range of legal issues. In this master thesis I will study legal issues related to land lease contracts expiration date, and I have attempted to answer the following two questions:

1. What are the legal effects of a fixed-term and an indefinite contract?
2. What are the legal effects of a fixed-term contract, with a clause that gives the tenant a right to multiple extensions, each for a fixed period?

This paper is the result of traditional legal research, where the primary source material is as following: the Ground Lease Act, judgments from the district court and the court of appeal, an interpretive statement from the Ministry of Justice, and legal literature.

To understand the topic at hand, an introduction of the Norwegian Ground Lease Act is deemed necessary, and is therefore presented early on, with an emphasis on the historical rationale behind the law. The paper consists of five chapters in total, where the two questions will be answered in chapter three and four, respectively. Chapter three include an introduction to section 7 and 37 of the Ground Lease Act. Section 7 regulates the lease term of a contract, while section 37 regards the legislation of the redemption cost if the leased land is purchased. The latter section consists of two set of provisions for setting the cost of redemption: the 40 percent rule and the multiplication rule. The chapter ends with an analysis of a judgment from the district court and a couple judgments form the court of appeal. The result of the analysis shows that whether the 40 percent rule or the multiplication rule is applicable, depends on the lease contract.

Chapter four examines section 33 of the Ground Lease Act, which regulates the tenants right to extend a ground lease contract. If the contract is extended, the term of the contract will become indefinite. This section has caused a lot of discussion, especially where section 15 is concerned, and this segment of the paper aims to explain the causes and effects of the many amendments. The result of this examination shows that there is still a lot of uncertainty surrounding this section of the Ground Lease Act.

Innholdsfortegnelse

Sammendrag	1
Abstract	2
Forord	5
1. Innledning.....	6
1.1. Tema og aktualitet	6
1.2. Presisering av problemstilling og avgrensning	6
1.3. Metode og rettskilder	7
1.4. Oppgavens videre fremstilling.....	8
2. Tomtefesteinstituttet.....	9
2.1. Definisjon og stiftelsesgrunnlag	9
2.2. Festeavtalen	10
2.3. Et historisk blikk på utviklingen av tomtefesteinstituttet	15
2.4. Lovutviklingen.....	20
3. Rettsvirkningene av om en avtale er tidsbestemt eller tidsubestemt.....	21
3.1. Presentasjon av delproblemstilling 1	21
3.2. Generelt om festetid.....	21
3.2.1. Situasjonen før tomtefesteloven av 1975	21
3.2.2. Reglene om festetid etter tomtefesteloven av 1975.....	23
3.2.3. Reglene om festetid etter tomtefesteloven av 1996.....	24
3.3. Innløsningsretten	25
3.3.1. Vilkårene for innløsning.....	25
3.3.2. Dagens regler om utmåling av innløsningssummen	28
3.3.3. HR-2007-1595-P (Sørheim).....	30
3.3.4. HR-2016-304-S (Guldberg)	35
3.4. Rettsavgjørelser om tolkningen av festetid	38
3.4.1. LB-2017-109751 (Hvaler).....	39
3.4.2. LB-2018-44490 (Sande).....	42
3.4.3. Nord-Troms tingrett sak 19-017326SKJ-NHER (Altevatn og Bjørnfjell).....	45
3.5. Kapittelet oppsummert og avsluttende bemerkninger	50
4. Rullerende festeavtaler	53
4.1. Introduksjon.....	53
4.2. Rullerende festeavtaler	53

4.3.	Forlengelsesretten	54
4.3.1.	Forlengelsesrettens utgangspunkt	54
4.3.2.	Lindheim-saken	55
4.3.3.	Lovendringen i 2015	61
4.3.4.	HR-2019-1206-A (Øvre Ullern II)	64
4.4.	Lovavdelingens tolkningsuttalelse	66
4.4.1.	Norges bondelags brev til lovavdelingen	66
4.4.2.	Om rullerende festeavtaler omfattes av tomtefesteloven § 33	67
4.4.3.	Overgangsregelen i endringslov 19. juni 2015 nr. 63 del II nr. 2	69
4.5.	LE-2017-8880 (Snertingdal).....	70
4.6.	Kapittelet oppsummert og avsluttende bemerkninger	74
5.	Avsluttende betraktninger	76
	Litteraturliste	78
	Vedlegg 1	

Forord

Denne masteroppgaven er skrevet ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU), og markerer avslutningen på det toårige studieprogrammet innen eiendomsutvikling. Da jeg startet på universitetet i 2015, var det med stort engasjement og nysgjerrighet for eiendomsfaget. Etter fullført mastergrad innen eiendom, valgte jeg å fortsette studiene ytterligere ett år, for å ta en mastergrad innen eiendomsutvikling. Nå, etter snart seks år med studier innen eiendomsfag, kan jeg se tilbake på en fin studietid.

Gjennom studiene har jeg fått god innsikt i de ulike perspektivene på eiendomsfaget. Et emne som jeg har interesse for, og som har vekket mye engasjement siden jeg i mitt første studieår på Ås ble introdusert for temaet, er tomtefeste. Tomtefeste er et rettsområde i stadig endring, og temaet har nok en gang blitt aktualisert med en klage for Den europeiske menneskerettighetsdomstolen i Strasbourg. Tomtefesteinstituttets komplekse regelverk har skapt mye konflikt og usikkerhet, og ambisjonen med denne oppgaven har derfor vært å belyse og tilgjengeliggjøre informasjon om et sentralt tema innenfor rettsområdet, nemlig festetiden. Arbeidet med denne oppgaven har vært interessant og lærerikt, og jeg håper denne oppgaven vekker interesse.

Jeg ønsker å rette en stor takk til min veileder Einar Bergsholm, samt gode studievenninner for oppmuntrende ord og konstruktive tilbakemeldinger.

Inger Hagby

Lier, juni 2021

1. Innledning

1.1. Tema og aktualitet

I 2013 ble det anslått at det var i overkant av 200 000 løpende festeforhold, hvor feste for bolig og fritidshus utgjorde den store majoriteten med anslagvis 170 000 festeforhold.¹ Selv om det i liten grad etableres nye festeforhold, og stadig flere eksisterende festeforhold avvikles, er det fremdeles mange personer som påvirkes av tomtefestelovens regler.

Tomtefesteinstituttet har i flere omganger blitt viet mye oppmerksomhet, og ettersom Den europeiske menneskerettighetsdomstolen vurderer om en ny sak om tomtefeste skal tas opp til behandling², har det igjen blitt blest om temaet. Tomtefeste har gjennom mange år vært kjent som et konfliktfylt tema, og nylig har man kunnet se overskrifter som «*Tomtefeste har norgesrekord i tvister, tapere, lovendringer og høyesterettssaker. Ordningen bør skrinlegges*»³ og «*Tomtefeste har ikke norgesrekord i tapere – ordningen bør beholdes*»⁴ i avisene. Synet på tomtefeste er mange og delte, og uavhengig hvilket ståsted man har, er det et tema som over mange år har vekket engasjement.

Tomtefesteloven⁵ har gjennomgått mange endringer siden den ble vedtatt. Ett av de mange temaene som has skapt diskusjon er festetiden. Hovedproblemstillingen som søkes besvart er *hva som er rettsvirkningene av at en avtale er tidsbestemt eller tidsubestemt.*

1.2. Presisering av problemstilling og avgrensning

Hovedproblemstillingen som søkes besvart i denne avhandlingen, åpner opp for flere ulike vinklinger. Da masteroppgaven kun har et omfang på 30 studiepoeng, har det vært nødvendig å avgrense oppgaven deretter.

Hovedproblemstillingen som skal besvares i denne oppgaven åpner for flere ulike vinklinger, og for å avgrense spørsmålet har følgende to delproblemstillinger blitt formulert:

¹ NOU 2013:11 Festekontrakter og folkerett s. 22-23

² Kolsrud (2020)

³ Nyquist og Skarvang (2020)

⁴ Andersen og Hove (2020)

⁵ Lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste (tomtefestelova). I denne oppgaven vil loven omtales som «tomtefesteloven», som er bokmålsformen av kortnavnet.

Delproblemstilling 1: Hva er rettsvirkningene av at en festeavtale er tidsbestemt eller tidsubestemt?

Delproblemstilling 2: Hva er rettsvirkningene av at en festeavtale er rullerende?

For å avgrense oppgaven ytterligere, vil den første og andre delproblemstillingen bli sett opp mot henholdsvis innløsningsretten og forlengelsesretten. Juridiske spørsmål som grenser mot oppsigelsesretten og mislighold vil ikke bli gjennomgått.

Et utgangspunkt for besvarelsen av de to nevnte spørsmålene er at det er snakk om festeforhold som omfattes av tomtefesteloven⁶, og hvor det er på det rene at festeformålet er bolig og fritidshus. Mange festeforhold er knyttet til landbrukseiendommer, bygde- eller statsallmenninger; unntak i tomtefesteloven som knytter seg til slike festeforhold vil ikke bli behandlet i denne oppgaven.

1.3. Metode og rettskilder

Denne avhandlingen er en rettsdogmatisk analyse, hvor problemstillingene besvares ved bruk av vanlig juridisk metode.

Det rettslige utgangspunktet for denne analysen er tomtefesteloven. I tillegg til loven, har kildematerialet i denne oppgaven bestått av et stort antall forarbeider, høyesterettsavgjørelser, juridisk litteratur, en tolkningsuttalelse, samt underrettsdommer. Hvis man sammenlikner rettskildebildet for tomtefeste med andre rettsområder, skiller det seg ut ved at lagmannsrettsdommer ofte får en større betydning. Flere av sakene om tomtefeste som behandles i domstolene, ligger ikke innenfor Høyesteretts kompetanse; blant annet foretar ikke Høyesterett bevisvurderinger. Drøftelsene i denne oppgaven baserer seg derfor på flere underrettsdommer. I tillegg kan det nevnes at tolkningsuttalelsen JDLOV-2017-55 fra lovavdelingen i Justisdepartementet om rullerende festeavtaler, har blitt viet stor oppmerksomhet.

Per i dag foreligger det ikke store mengder med juridisk litteratur på feltet, men den litteraturen som er tilgjengelig har vært viktig for min forståelse av rettsområdet. Tomtefeste

⁶ En definisjon på tomtefeste fremkommer av kapittel 2.1

er komplekst, og rettskildebildet er fragmentert. Det har derfor vært en krevende jobb å sette seg inn i alle sidene ved fagområdet – særlig tolkningsuttalelsen fra lovavdelingen.

Avslutnings vil jeg si et par ord om min tilknytning til saken. Temaet som behandles i denne oppgaven er politisk. Jeg har ingen partipolitisk tilknytning, og oppgaven har heller ingen politisk vinkling. Likevel er det slik at jeg ikke har startet på denne oppgaven med blanke ark: egne holdninger, standpunkt og forutantagelser kan påvirke resultatene. Jeg har imidlertid forsøkt å være nøytral og objektiv i mine redegjørelser og analyser. Jeg er heller ikke part i et festeforhold, og jeg vil også kommentere på at jeg heller ikke har noen sterke meninger om de teamene som blir behandlet.

1.4. Oppgavens videre fremstilling

Denne oppgaven består av totalt 5 kapitler. Innledningen etterfølges av kapittel 2 om tomtefesteinstituttet. Tomtefeste er som nevnt et komplisert og komplekst tema, og jeg har derfor ansett det som nødvendig å gjøre rede for tomtefesteinstituttets rammer og historiske utvikling. Dette er kunnskap som det er viktig å ha kjennskap til dersom man skal forstå problematikken som knytter seg til tomtefeste.

I kapittel 3 vil den første delproblemstillingen bli besvart. Som det er blitt nevnt, har delproblemstilling 1 blitt vinklet opp mot innløsningsretten, og kapitlet innledes derfor med en redegjørelse for tomtefestelovens regler om festetid og innløsning. Dette danner utgangspunktet for gjennomgangen av tre underrettsdommer, som alle har det til felles at ordlyden har skapt tvil om festekontrakten skal tolkes som en tidsbestemt eller tidsubestemt avtale.

Besvarelsen av delproblemstilling 2 fremkommer av kapittel 4, som behandler spørsmål knyttet til forlengelsesretten. I denne delen rettes søkelyset mot rullerende festeavtaler, og det vil derfor bli gitt en redegjørelse for hva dette er for noe. Dette etterfølges av en gjennomgang av den historiske utviklingen av forlengelsesretten. I dette kapitlet har det også blitt gitt en redegjørelse av lovavdelingens tolkningsuttalelse om spørsmål knyttet rullerende festeavtaler. Denne tolkningsuttalelsen vil også bli sett i lys av den såkalte Snertingdal-dommen. Oppgaven avrundes med noen avsluttende betraktninger i kapitlet 5.

2. Tomtefesteinstituttet

2.1. Definisjon og stiftelsesgrunnlag

I henhold til tomtefesteloven § 1 første ledd defineres tomtefeste som «feste (leige) av grunn til hus som festeren (leigaren) har eller får på tomta.» Stiftelsesgrunnlaget er som hovedregel en avtale, hvor en bortfester (bortleier) har gitt en fester (leietaker) en rett til å oppføre et hus på tomten. Det er viktig å merke seg at det sentrale i vurderingen om en festeforhold er etablert, er om det er gitt en rett til å oppføre hus på tomten. Det holder at det er gitt en tillatelse til å oppføre hus, festeren må ikke ha noen konkrete planer om å gjennomføre et byggeprosjekt, jf. HR-2013-144-A (Tiurlia). I tomtefesteloven vises det gjennomgående til avtalen som grunnlag for festeforholdet, men testamente, ekspropriasjon, jordskifte, hevd, alders tids bruk og andre ekstinksjonsgrunnlag også være mulige stiftelsesgrunnlag⁷. Dersom stiftelsesgrunnlaget er hevd, «må ervervet i alminnelighet forstås i samsvar med hva som det naturlig ville ha vært avtalt (jf. [HR-2015-218-A]) [...]»⁸.

I forarbeidene⁹ går det frem at begrepet *hus* omfatter «bygninger av ymse slag», og nevner permanente bolighus, fabrikk- og forretningsbygg, fritidshytter, naust, kiosk, skur og brakke som eksempler. Det er altså ikke gitt noen uttømmende liste for hva som regnes som hus, men det presiseres at anlegg av typen skibakker, idrettsanlegg, kaier og kringkastingsmaster ikke omfattes av tomtefesteloven. Dette ble begrunnet med at loven ville bli for komplisert om slike typer av anlegg skulle inkluderes.

I vurderingen av hvilke typer hus som omfattes av tomtefesteloven, vil det ha betydning hvor lenge bygget skal være i bruk og i hvilken grad det er mulig å flytte på det. I Rt-1958-841 uttalte Høyesterett at det «å angi generelt hvor langvarig et leieforhold må være for å kunne betegnes som tomtefeste, lar seg neppe gjøre [...]»¹⁰ I dommen ble det presisert at om et tomtefesteforhold skal foreligge må det være en viss varighet på leieforholdet. «Dette følger allerede av det som i alminnelighet er selve formålet med tomtefester: De som fester tomter gjør det i regelen for å bygge på dem, og det kan de normalt bare gjøre hvis de er sikret leierett for lengre tid.»¹¹ Tvilsspørsmål for om det foreligger et tomtefesteforhold vil kunne

⁷ NOU 1993:29 Rådsegn 15 s. 9; Falkanger (2017) s. 21

⁸ Falkanger (2017) s. 21, se dommens avsnitt 30

⁹ NUT 1971:3 Rådsegn 9 s. 32

¹⁰ Dommens side 843

¹¹ Dommens side 842 og 843

oppstå i de tilfeller hvor bygninger lett kan transporteres. Enkelte bygningstyper som skur, brakker, kiosker og lagerbygg er ofte laget for at de lett skal kunne demonteres eller flyttes etter kort tid. Om slike leieforhold omfattes av tomtefesteloven, vil bero på en konkret vurdering, slik som i saken RG-2006-1637 (Eidsivating). I denne saken hadde en grunneier inngått en leieavtale med en leietaker som ønsket å sette opp en transportabel koie. Leieavtalen ble inngått i 1979 med en leieperiode på fem år. Denne avtalen ble fornyet tre ganger, hvorav den siste leieperioden var for ti år. I løpet av leieperioden ble koien utvidet og oppgradert. Lagmannsretten kom frem til at dette leieforholdet klart falt utenfor tomtefestelovens regler. I begrunnelsen ble det lagt vekt på at leieforholdet ikke kunne anses som å være ment som et langvarig leieforhold. Det fremkom av faktum at koien hadde blitt utvidet og oppgradert i løpet av leieperioden, men i dommen kommenterte retten på at byggets karakter fremdeles av en slik art at det ikke kunne være tale om et langvarig leieforhold.

2.2. Festeavtalen

Skriftlig avtale

Hovedregelen er at tomtefeste stiftes ved avtale, og det innebærer at vanlige avtalerettslige regler kommer til anvendelse. Det fremgår likevel av § 4 i tomtefesteloven, at partene ikke kan avtale noe som er i strid med loven.

Tomtefesteloven stiller enkelte formalkrav til festeavtaler inngått etter 2002, og i henhold til § 5 første ledd første punktum skal festeavtaler inngås skriftlig. Unntaket finner vi i paragrafens annet ledd, hvor det bestemmes at partene anses for å ha bundet seg til en avtale om tomtefeste «når det er ytt og motteke vederlag for festet, eller når festaren i samsvar med ei munnleg avtale har teke over festet utan motsegn frå bortfestaren ved å ta til med arbeid på tomta eller på annan måte.» Dersom dette er tilfelle, har hver av partene rett til å formalisere avtalen skriftlig.

Festeformålet

I henhold til tomtefesteloven § 5 første ledd annet punktum skal festeformålet oppgis i avtalen. I den forbindelse holder det å nevne i avtalen om tomtefestet er for bolig/fritidshus eller om det er for annet formål. Dette begrunnes med at loven har et særlig vern overfor festeavtaler hvor festeformålet er bolig- og fritidsbebyggelse. For at kravet i bestemmelsen skal være oppfylt holder det at det er nevnt i avtalen om formålet er bolig/fritid eller om det er

annet formål enn de to nevnte; det er ikke behov for å spesifisere hva andre formål innebærer¹².

Boligformål omfatter de «husrom som fullt ut eller for en ikke helt ubetydelig del skal brukes til beboelse», jf. husleieloven¹³ § 1-1 femte ledd. Dette innebærer at huset skal benyttes som bolig for personer hvor bygningen brukes til alminnelig opphold, spising og overnatting.¹⁴ Fritidsboliger betegner de hustypene som benyttes for rekreasjon. Skillet mellom fritidshus og boligbebyggelse er ikke nødvendigvis klart, og avgjørelsen vil bero på en totalvurdering av eiendommens rekreasjonsverdier, midlertidighet, tilgjengelighet, offentlig infrastruktur, plansituasjonen og forutsetninger ved innvilgelse av byggetillatelse.¹⁵ «Andre formål» er de formålene som ikke faller inn under de to nevnte formålene, dette vil typisk kunne være næringsbebyggelse som kontor-, logistikk- og butikklokaler. Det kan oppstå tvilsspørsmål rundt hvilket formål som skal oppgis i en festeavtale, dette vil spesielt kunne være tilfelle i flerbruksbygg hvor deler av bygningen brukes til næringsformål og andre deler benyttes til bolig. Tomtefesteloven gir ikke noe veiledning for hvordan en slik vurdering skal foretas, men vi finner støtte i rettspraksis. Det ble reist sak for Eidsivating lagmannsrett (RG-2010-1619), hvor retten måtte ta stilling til om et festeforhold skulle anses som bolig eller næringsformål. Retten uttalte at tolkningsspørsmålet må avgjøres på bakgrunn av hva som var hovedformålet med festeavtalen. Dersom det er snakk om tolkningen av en nylig inngått avtale, må hovedformålet tolkes i lys av hva som var intensjonen med avtalen. Dersom det er snakk om et eldre avtaleforhold, er utgangspunktet hva partene har avtalt, samt at man kan «se noe hen til hvordan eiendommen faktisk har vært brukt over tid.»

Tomteverdi og festeavgift

I henhold til § 5 første ledd annet punktum i tomtefesteloven skal festeavtalen angi tomtens verdi ved avtaleinngåelse.¹⁶ Dette begrunnes med at det vil være enklere å utføre en verdiberegning av tomten ved innløsning.¹⁷ Selv om loven stiller krav om at tomteverdien oppgis, er det trolig ikke et absolutt krav som setter avtalen til side dersom det ikke er med. Dette kan begrunnes i usikkerheten knyttet til verdiberegningen, samt at det heller ikke er

¹² Ot.prp. nr. 28 (1995-1996) s. 51 og 52

¹³ Lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven)

¹⁴ Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 149

¹⁵ Falkanger og Falkanger (2013)

¹⁶ Dette gjelder avtaler inngått etter tomtefesteloven trådte i kraft i 2002.

¹⁷ NOU 1993:29 Rådsegn 15 s. 59

nødvendig for å oppfylle innløsningsvilkårene.¹⁸ Det vil imidlertid være nødvendig å oppgi en tomteverdi ved tinglysning av nye festeavtaler.¹⁹

I et festeforhold vil det være naturlig at det avtales at et årlig vederlag som fester må betale til bortfester. Dette omtales som festeavgiften. Denne summen må fremkomme av festeavtalen for at avtalen skal kunne tinglyses.²⁰ Bortfester har likevel ikke mulighet til å kreve en urimelig høy festeavgift, jf. tomtefesteloven § 11.²¹ Hva som er en urimelig høy festeavgift, må avgjøres på bakgrunn av festeformål og en objektiv vurdering av hva avkastningen på tomten vil være. I tillegg vil reglene om regulering av festeavgift i tomtefesteloven § 15 komme til anvendelse.²²

Festetid

Reglene om festetid finner vi i kapittel 2 i tomtefesteloven. Paragraf 7 angir festetid for bolig- og fritidsbebyggelse. I første ledd bestemmes det at festeavtaler om bolig og fritidshus som er inngått etter 2002, vil vare frem til at tomten blir innløst eller at festeren sier opp avtalen. For avtaler som er inngått i perioden 1976-2002 er hovedregelen at festetiden er 80 år – med mindre det er avtalt noe annet (ikke mindre enn 80 år) – eller at festeavtalen blir innløst eller oppsagt av festeren. For avtaler som er inngått før 1976 vil festetiden som er satt i avtalen være gjeldende. Reglene om festetid må ses i sammenheng med retten til forlengelse av festeavtale etter § 33, som gir fester mulighet til å forlenge kontrakten på samme vilkår som før. For å kunne tinglyse nye festeavtaler vil det holde å nevne at det er tidsubegrenset (jf. Vedlegg 1).

For festekontrakter som er for annet enn bolig og fritidshus, vil avtalen være utgangspunktet for festetiden. Dersom det ikke er avtalt en festetid, vil avtalen løpe til en av partene i festeforholdet sier opp avtalen, jf. tomtefesteloven § 8 første ledd. Dersom det ikke er avtalt en festetid, vil festetiden etter regelen i annet ledd være på 80 år for fabrikk- og forretningslokaler.

¹⁸ Falkanger (2017) s. 33

¹⁹ Forskrift 3. november 1995 nr. 875 om tinglysning § 2 første ledd; Forskrift 8. desember 2003 om endring i forskrift om standardisert oppsett for blanketter til tinglysning § 4 og Vedlegg 1. Eldre festeforhold kan som regel tinglyses slik de ble inngått.

²⁰ Forskrift 3. november 1995 nr. 875 om tinglysning § 2 første ledd og Vedlegg 1

²¹ Bestemmelsene i tomtefesteloven kan ses på som en påminnelse om bestemmelsene i lov 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven) § 36 og lov 11. juni 1993 nr. 66 om pristiltak (pristiltaksloven) § 2. Dette bemerkes i Ot.prp. nr. 28 (1995-1996) s. 54.

²² Falkanger (2017) s. 57-58

Tomtens areal og rådighet over tomten

I tomtefesteloven skilles det mellom to typer av festetomter: tomter med et avgrenset areal og punkt feste. For festetomter med angitte grenser, vil det være opp til partene å trekke opp dem; partene er ikke bundet av grensene til et allerede eksisterende bruksnummer. Dersom festetomten utgjør en del av et bruksnummer, forutsetter opprettelsen av festeavtalen at det gis delingstillatelse etter plan- og bygningsloven²³ § 20-1 bokstav m. I de tilfellene hvor det ikke er avtalt noen grenser, vil festeforholdet omtales som et punkt feste, jf. tomtefesteloven § 16 tredje punktum. Ved punkt feste må det angis et punkt på eiendommen, hvor grunnmuren til huset må stå innenfor. Punkt feste er mest brukt i større hyttefeltsonråder, da det har blitt ansett som en fleksibel og praktisk løsning, som gir bortfester og myndigheter større rom til å gjennomføre fellestiltak. Om festeforholdet anses som et punkt feste eller som en tomt med klare grenser, har betydning for festens rådighet over grunnen. Ved punkt feste vil festeren ha råderett over det areal huset står på, samt tilstøtende areal. I og med at det ikke er gitt noen klare grenser for festeforholdet, vil festens rådighet anses som svakere jo lenger unna festepunktet man befinner seg. I festeforhold hvor det er angitt grenser for festetomten, vil dette stille seg annerledes, da det er gitt klare grenser for festerens rådighet.²⁴ Ved opprettelse av festetomter følger det av tomtefesteloven § 5 tredje ledd og matrikkelloven²⁵ § 12 at bortfester har en matrikuleringsplikt.

Etter at en avtale om tomtefeste for bolig og fritidshus er inngått, vil festers fysiske rådighet over tomten være bundet av avtalen. Utgangspunktet er likevel at festerens rådighet vil være tilsvarende en eiers rådighet over grunnen, jf. tomtefesteloven § 16 første ledd. Det er ikke uvanlig at en festekontrakt inneholder klausuler om bruk og skjøtsel av tomten, for eksempel om felling av trær og busker. I tomtefesteloven § 16 første ledd annet punktum bestemmes det at klausuler som forbyr hogst av trær, likevel ikke vil gjelde dersom trærne tar utsikt eller er til ulempe. Festeren har også rett til å sette seg imot at trær som er til trivsel fjernes, jf. § 16 første ledd tredje punktum.

For festeforhold som er annet enn bolig/fritidsbebyggelse vil en festers rådighet over tomten være avhengig av festetiden. Dersom det er et tidsbegrenset festeforhold, vil festerens rådighet tilsvare en eiers rådighet. Dersom kontrakten er på åremål, vil festerens fysiske

²³ Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

²⁴ Falkanger og Falkanger (2015) s. 317; Falkanger (2017) s. 91

²⁵ Lov 17. juni 2005 nr. 101 om egedomsregistrering (matrikkellova)

rådighet avgrenses av festeformålet og bruk som er i samsvar med «tida og tilhøva». Den fysiske bruken av eiendommen skal ikke være av en slik karakter at den er til ulempe for senere bruk av tomen, jf. § 16 annet ledd.

I tomtefesteloven § 1 annet ledd bestemmes det at bruksrettigheter til grunn som oppstår i forbindelse med festeretten, omfattes av tomtefesteloven. Som loven nevner vil dette kunne omfatte veirettigheter, rett til biloppstilling, fortøyning, hage eller ande liknende rettigheter, som festeren har på bortfesteren grunn. Tilsvarende vil det være for overføring av servitutter til en fester, som en bortfester har på annen manns grunn. Dersom en bortfester overfører en servitutt til en fester, eksempelvis en veirett, vil rettighetsforholdet omfattes av tomtefesteloven.

Tomtefesteloven §§ 17 til 19 angir regler for festerens rettslige rådighet over festetomten. Med utgangspunkt i at det er avtalefrihet, vil festerens rådighet over festetomten være avhengig av hva som fremkommer av avtalen. Dersom avtalen ikke legger noen begrensinger for fester, har fester i utgangspunktet rett til å overføre festeavtalen (jf. § 17), pantsette eiendommen (jf. § 18), samt rett til å stifte eller endre bruksrettigheter over tomten (jf. § 19). Dette gjelder uavhengig av festeformål.

Avslutningsvis er det viktig å merke seg at det har vært ulike syn på om råderetten over en festetomt anses som eiendomsrett eller en bruksrett. I denne oppgaven vil det ikke drøftes rundt om tomtefeste er et ene eller det andre. Det som er viktig å merke seg er at selv om avtalen og tomtefesteloven har regler for bruken av grunnen, så er tomtefeste en form for delt eierskap/råderett. Det er to ulike rettssubjekter som har ulik råderett i en og samme eiendom.²⁶

Andre punkter som avtalen bør inneholde

For at en avtale om tomtefeste skal la seg tinglyse må følgende punkter være med i avtalen:²⁷

- Innsenders personalia
- Om kontrakten gjelder fremfeste
- Kommunenummer, kommunenavn, gårds- og bruksnummer og eventuelt festenummer til tomten som skal festes vekk
- Bortfesters personalia og bortfesterenes ideelle andel

²⁶ Solli (2017) s. 280

²⁷ Vedlegg 1

- Festers personalia og festers ideelle andel
- Panterett for festeavgiften
- Ulike avtalebestemmelser, f.eks. for bruk og skjøtsel av tomten
- Dato, samt bortfesters og festers underskrift

2.3. Et historisk blikk på utviklingen av tomtefesteinstituttet

Når man snakker om feste av grunn for oppføring av hus, vil det vært naturlig å gjøre et skille mellom de leieforhold som knytter seg til landbruksdrift, og leieforhold hvor formålet er å oppføre hus. Utspringet til det vi i dag kjenner som tomtefeste, omtales som et byfenomen. Selv om bygging av jord til leilendinger og opprettelse av husmannsplasser har flere fellestrekk med det vi i dag kjenner som tomtefeste, var disse leieformene tett knyttet til jordbruket, og dreide seg om mer enn kun leie av grunn til hus.²⁸ Denne utredningen vil derfor hovedsakelig ta utgangspunkt i utviklingen av festeforhold i byer og tettsteder.

Før 1400-tallet var ikke feste et utbredt fenomen. I all hovedsak var det geistlige institusjoner, adelige familier og Kronen²⁹ som var grunneiere i Norge. De eide både hus og grunn, og de leieforholdene som ble inngått var primært vanlig husleieforhold. Som en konsekvens av svartedauden ble det økonomiske nedgangstider i Norge. Gårdsbruk ble forlatt, og eiendomsprisene falt. Inntektene fra jordegodsene utgjorde en viktig del av finansieringen av vedlikehold og etablering av hus, og da inntektene uteble oppsto et kapitalbehov for grunneierne. Grunneiernes mangel på kapital for vedlikehold, oppreising og etablere av nye hus, gjorde slik at det var økonomisk mest lønnsomt å leie ut grunnen. Da kunne en bemidlet fester oppføre hus, mot en årlig leieavgift for grunnen. I Bergen – hvor utbredelsen av tomtefeste er godt dokumentert – kan de mange bybrannene også ha vært en medvirkende årsak til at tomtefeste ble et utbredt avtaleforhold.³⁰

Slik det innledningsvis ble nevnt var feste av grunn hovedsakelig et byfenomen, likevel finner vi eksempler på leieforhold utenfor byene hvor formålet primært dreide seg om å leie grunn for å bygge hus – strandsittere. Begrepet strandsitter dukket trolig opp på 1500-tallet, og betegnet de som hverken var jordbrukere eller byboere, og som leide grunn på umatrikulert jord. Dette var typisk fiskere og sjømenn, og strandsitterne holdt derfor som regel til langs

²⁸ Lid (1961) s. 13

²⁹ Betegnelse som benyttes om staten/kongen under unionstiden

³⁰ Solli (2017) s. 282-283

med kysten. Det finnes likevel eksempler på huseiere i innlandet som ble kalt for strandsittere, og var således ikke et begrep som eksklusivt ble brukt om de som leide tomt langs med kysten. Strandsitterne fant man både i spredt bebyggelse, og i såkalte strandsteder. Strandsteder var en form for tettbebyggelse bestående av strandsittere.³¹

Begrepet «feste» kommer trolig fra dansk. De første skriftlige spor vi finner om det i dansk-norsk lovverk er i en forordning av 14. mai 1523 gitt av Fredrik I.³² Selv om man finner regler om festeavtaler i tidligere lovverk, ble ikke tomtefeste institusjonalisert før vi fikk vår første tomtefestelov i 1975³³. Frem til den tid var partenes rådighet i all hovedsak regulert av avtalen. Hvordan maktforholdet var mellom de ulike partene hadde trolig en del å si for utformingen av festeavtalene, men hvis man ser på eldre festeavtaler fra Bergen ble de ansett som gunstige for festeren. Normalt sett var festeavtalene uoppsigelige fra bortfesteren side, med mindre festeren ikke opprettholdt sin del av avtalen. Det var også mulig å overføre festet til arvinger og til nye huseiere, på samme vilkår som den opprinnelige avtalen. I tillegg var festeavgiften nominelt stabil. Den summen som var angitt i festeavtalen ble ikke justert opp. Nominelt stabile leieavgifter har vært hovedregelen ved inngåelse av festeavtaler helt frem opp mot 1900-tallet.³⁴

Med overgangen til selveie på 1600- og 1700-tallet, ble mange av festetomtene innløst og privatisert.³⁵ Selv om andelen av selveiere økte utover 1800-tallet, har ordningen med tomtefeste vært utbredt, og er der den dag i dag. Bakgrunnen for at tomtefeste i det hele tatt oppsto, bunner som forklart i økonomiske forhold. Det har vært mest lønnsomt for grunneierne å leie ut grunnen, fremfor å utvikle den selv. Økonomiske grunner har trolig også vært en viktig motivasjon for opprettholdelse av tomtefesteordningen utover 1800- og 1900-tallet.

I en tid før et utbredt bankvesen ble etablert i Norge, ble det ansett som gunstig både for grunneier og fester å inngå en avtale om leie av grunn. For de som hadde ledig kapital var det naturlig å plassere det i eiendom. Det å leie ut grunnen for å få avkastning på

³¹ Lid (1961) s. 15

³² Lid (1961) s. 10

³³ Lov 30. mai 1975 nr. 20 om tomtefeste (tomtestelova), heretter omtalt som tomtefesteloven av 1975.

³⁴ Solli (2017) s. 284

³⁵ Solli (2017) s. 284-285

kapitalplasseringen, var gunstig for grunneieren. For en fester var det også gunstig å leie grunn for å bygge hus. Det var pengeknappe tider, og leien var å anse som relativt rimelig.³⁶

I mange tilfeller har feste vært den eneste muligheten for å få tak i grunn for å oppføre hus. Både økonomiske hensyn, så vel som restriksjoner i lovverket har bidratt til at feste har vært en fortrukket ordning for å muliggjøre byggeprosjekter. En forordning som trolig hadde stor betydning for valg av tomtefeste fra slutten av 1700-tallet var forordning av 18. desember 1764, hvor det ble innført en plikt til skylddeling ved fradeling av parseller. Denne forordningen omfattet ikke festetomter, og for å dokumentere festet holdt det å betale en relativt rimelig stempelavgift³⁷. Denne ordningen varte frem til 1885, og medførte at det både ble lettere og billigere å feste eiendom fremfor å selge.³⁸ Etter hvert som behovet for grunn til å oppføre hus på bygda utbredte seg, ble også tomtefeste et fenomen på bygda. Odelsrett og restriksjoner i jordvernslovgivningen har vært en medvirkende årsak til nettopp dette – det ble lettere for festere å få tak i grunn uten risiko for odelsinnløsning eller andre restriksjoner.³⁹

For offentlige aktører har det også vært enklere å feste bort grunn, fremfor å selge. Etter at Norge fikk egen Grunnlov, var det blant annet en del diskusjoner om hvordan § 19 om forvaltningen av statens eiendom skulle tolkes. Dette medførte at det i en periode ble innarbeidet en praksis hvor Kongen måtte ha samtykke fra Stortinget for å selge eiendom – også mindre eiendomsstykker. Selv om det finnes eksempler på at Stortinget har pålagt bortfesting av statlig grunn, har hovedregelen vært at Stortinget ikke har kommet med noen innvendinger angående festeforhold. Valg av feste fremfor salg har altså vært en lettere måte å forvalte statens grunn på. For de enkelte forvaltningsorganene kunne det også være mer økonomisk lønnsomt å freste ut fremfor å selge, da inntektene fra festeavgiften gikk til det enkelte forvaltningsorgan som festet ut tomten. Ved salg av statsgrunn, gikk inntektene til statskassen. Tilsvarende har det vært for grunn som har tilhørt Kirken. Inntektene fra salg av eiendom som tilhørte kirken, tilfalt Opplysningsvesenets fond. Dette har trolig medvirket til at feste har vært mye brukt av offentlige organer og Kirken, og at det derfor har blitt innarbeidet en praksis om at grunn festes bort og ikke selges.⁴⁰

³⁶ Lid (1961) s. 18

³⁷ En avgift for dokumenter. Denne ordningen har blitt erstattet med ordningen om dokumentavgift.

³⁸ Kjøllesdal, Andersen og Sletner (2017) s. 13

³⁹ Lid (1961) s. 23

⁴⁰ Lid (1961) s. 15 og 21-22

I løpet av 1930-årene og i etterkrigstiden ble det en økning i antall festeavtaler. I en tid hvor det var knapphet på penger og behov for boliger, ble nye festetomter opprettet. Ut ifra det tallmateriale som foreligger var det i perioden fra 1939 til 1958 det offentlige som var den største bortfesteren. Dette forholdet skiftet seg i 1958, da private aktører utgjorde majoriteten av bortfestere, og festegrunn ble utbredt i både bygd og by. Hva som er årsaken til at private aktører i større grad valgt å feste bort tomter i denne tiden er trolig sammensatt.⁴¹ Statens og kommunes utbredte bruk kan ha påvirket private aktørers valg av feste, men trolig har økonomiske forhold vært avgjørende.

Tre økonomiske motiver kan trekkes frem som drivkrefter for private aktører valg om å feste ut tomter. For det første har det å feste ut grunn, vært en måte å ta del i verdistigningen som har vært på eiendom, og samtidig sikre seg mot fall i pengeverdien.⁴² Et annet moment som kan trekkes frem er prisregulering på eiendom. I perioden fra 1940 til 1983 har det vært prisregulering på eiendom. Reglene har blant annet innebåret at det har vært makspris på fast eiendom, forbud om urimelig høye priser og ulike former for konsesjonsplikt for kjøp av eiendom. Mange av reglene har ikke vært felles for alle kommuner, og det har vært ulike regler for ulike typer av eiendommer.⁴³ Dersom en grunneier opplevde at han fikk tilstrekkelig med avkastning ved bruk av feste, kunne det bli ansett som mest hensiktsmessig i påvente av en opphevelse av prisreguleringen.⁴⁴ Hvis man ser på festekontrakter fra 1960-tallet og utover, så ser man at det var relativt vanlig at festekontraktene inneholdt klausuler om at bortfester kunne kreve at fester innløste tomten til markedspris på innløsningstidspunktet. Slike klausuler er som regel foranlediget av bestemmelsene om prisregulering.⁴⁵

Et tredje moment som har vært viktig for utbredelsen av tomtefeste, har vært skattesystemet. Siden Norge fikk egne skatteregler i 1911 har salg av fast eiendom vært skattlagt som inntekt.⁴⁶ Reglene har variert noe opp gjennom årene, men det som er sentralt i denne sammenhengen er systemet med progressive skattesatser. Et skattesystem som baserer seg på progressive skatter, innebærer at skattesatsen øker med inntekten. Størrelsen på skattesatsen

⁴¹ Lid (1961) s. 15-16

⁴² Lid (1961) s. 20

⁴³ NOU 1993:29 Rådsegn 15 s. 32-33; Bergsholm (2017) s. 165

⁴⁴ Lid (1961) s. 20-21

⁴⁵ Bergsholm (2016) s. 165-166

⁴⁶ Lid (1961) s. 209

var avhengig av hvilket inntektstrinn man falt inn under. Da progressiv skattesats ble innført på begynnelsen av 1900-tallet var progresjonen relativt flat, men utover 1900-tallet ble progresjonen økt. En relativt høy maringalskatt gjorde slik at det kunne være mer lønnsomt for en grunneier å fordele inntektene fra eiendom over tid ved å inngå festeavtaler, fremfor å falle inn under et høyere inntektstrinn ved salg.⁴⁷

Selv om økonomiske forhold først og fremst har gjort seg gjeldene for valg av feste, vil det avslutningsvis bemerkes andre typer av hensyn vært medvirkende til at tomtefeste har vært en utbredt ordning. Da stemmeretten i Norge ble innført i 1814, var stemmeretten blant annet knyttet til eiendomsretten. Et av vilkårene for å ha stemmerett var at man eide eller leide matrikulert grunn. Dette har blitt pekt på som en mulig årsak for grunneiers valg om bruk av feste.⁴⁸ Følelser og psykologiske årsaker har trolig også hatt betydning for grunneiers preferanse for feste – kanskje spesielt på landsbygda. Det å holde gårdsbruket helt, og ikke stykke det opp ved salg, har av mange blitt ansett som foretrukket. Ved å feste bort eiendommen har grunneieren ikke gitt fra seg eiendomsretten, og neste generasjon kan overta eiendommen i en like god stand som en selv overtok bruket.⁴⁹

Det finnes også eksempler på at det offentlige har brukt festekontrakter som et virkemiddel for å fremme vekst i byene. På tidlig 1900-tallet var det et behov for arbeidskraft i byene etter hvert som industrien vokste frem, og for å trekke folk til byene var det flere kommuner og arbeidsgivere som feste bort grunn til de som kom inn til byen for å arbeide. I tillegg har sosialpolitiske motiv gjort seg gjeldende. I pengeknappe tider på 1930-tallet og i etterkrigstiden, ble feste brukt som et virkemiddel for å hjelpe folk med å få seg bolig, noe som medførte vekst i bruken av feste.⁵⁰ I denne perioden ble det opprettet flere boligbyggerlag, og mange av boligkompleksene som ble oppført var på festet grunn. Dette var festeavtaler som gjaldt for store arealer, og avtaleforholdet var da ofte mellom profesjonelle aktører. Dette skilte seg fra festeavtaler som ble inngått på bygdene, hvor det typisk var hver enkelte fester som inngikk en kontrakt med grunneier. Dette illustrer at styrkeforholdet mellom bortfester og fester kunne være nokså annerledes mellom bygd og by, og har betydning for hvordan avtalene skal tolkes.⁵¹

⁴⁷ Lid (1061) s. 214-215; Bergsholm (2016) s. 165

⁴⁸ Kjøllesdal, Andersen og Sletner (2017) s. 14; Hommerstad (2015)

⁴⁹ Bergsholm (2016) s. 166

⁵⁰ Lid (1961) s. 13 og 18-19

⁵¹ Lid (1961) s. 16

2.4. Lovutviklingen

Bakgrunnen for etableringen av tomtefeste har vært mange, og likeså har alle hensynene som lovgivningen skulle ivareta også. Det å ivareta så mange ulike og til dels motstridende hensyn har ikke vært en lett jobb for lovgiver. Det har derfor blitt foretatt mange endringer i lovverket. Tomtefesteloven av 1975 ble endret ni ganger, mens tomtefesteloven av 1996 har til nå blitt endret hele femten ganger.⁵² En konsekvens av alle endringene er at lover har fått tilbakevirkende kraft, og har gjort tomtefeste til et krevende rettsområde å sette seg inn i. Endringene som har blitt foretatt har både bestått av redaksjonelle og innholdsmessige endringer. Endringer som er sentrale for oppgaven vil fortløpende bli gjort rede for.

⁵² Falkanger (2017) s. 5-7

3. Rettsvirkningene av om en avtale er tidsbestemt eller tidsubestemt

3.1. Presentasjon av delproblemstilling 1

I denne delen av oppgaven vil rettsvirkningene av at en festeavtale er tidsbestemt eller tidsubestemt bli gjort rede for. Problemstillingen vil bli sett i lys av innløsningsrettens regler. Kapittel 3.2 og 3.3 utgjør det teoretiske rammeverket for besvarelsen av problemstillingen. I de to kapitlene vil reglene for henholdsvis festetiden og innløsningsvilkårene bli gjennomgått. Gjennomgangen av rettsreglene vil ha fokus på hovedreglene, og ikke de mange unntakene som fremkommer av tomtefesteloven. Som det har blitt nevnt har det blitt foretatt mange endringer i tomtefesteloven, og i både gjennomgangen av reglene om festetid og innløsningsretten vil det være et fokus på hvordan lovverket har utviklet seg. Dette er for å gi leseren en forståelse for hvorfor vi har de reglene vi har i dag. Kapittel 3.4 består av en gjennomgang av tre underrettsommer, hvor det har vært uklarheter om avtalens festetid. Besvarelsen av den første delproblemstillingene avsluttes med en oppsummering av kapittelet, samt at det vil bli gitt noen avsluttende bemerkninger.

3.2. Generelt om festetid

3.2.1. Situasjonen før tomtefesteloven av 1975

Før tomtefesteloven av 1975 trådte i kraft var det avtalefriheten som gjaldt fullt ut for fastsettelse av festetiden. Hvor lenge festeforholdet skulle vare, var opp til avtalepartene å bestemme. Ulike variabler som festeformål, tidsepoke, lokale preferanser, mellommenneskelige forhold, idealer og liknende, har påvirket valg av festetid. Med dette som utgangspunkt, kunne festetiden variere stort mellom ulike festeavtaler. Hovedregelen er likevel at festetiden generelt sett har vært langvarig – leieavtalen gjelder jo for oppføring av hus. Men det kan trekkes et skille mellom de festeavtaler hvor det fremkommer av avtalen når festet skal opphøre, og de avtaler som ikke nevner dette.⁵³

Festeavtaler hvor det fremgår av avtalen når festet skal opphøre

I de aller fleste tilfeller er det angitt i festekontrakten om og eventuelt *når* et festeforhold skal opphøre. Dette vil fremkomme enten i form av at det er angitt et sluttidspunkt, for eksempel i form av et konkret årstall for avtalens slutt, eller ved at spesifikke hendelser inntreffer. I denne sammenheng kan tre typer av festetid nevnes: åremål, livstidsfeste og arvefeste.⁵⁴

⁵³ NOU 1993:29 Rådsegn 15 s. 13; Lid (1961) s. 242

⁵⁴ NOU 1993:29 Rådsegn 15 s. 13; Lid (1961) s. 242

Festetid som er angitt på åremål innebærer at det i avtalen er angitt hvor lang leieperioden er. Det har vært vanlig å angi festetiden ved bruk av rundetall. En festetid på 50, 100 og 200 år har vært mye brukt. Det å inngå avtaler som gjaldt for mer enn 100 år ble utover 1900-tallet mindre vanlig, og det ble i stedet vanlig å sette festetiden på et sted mellom 40 til 100 år. Eksempler på festetid som ikke er angitt som runde tall forekommer også. Avtalt festetid på 49 og 99 år har vært mye brukt. Hva som har vært bakgrunnen for at noen har valgt runde tall og andre ikke er noe usikkert. To mulige forklaringer som kan trekkes frem er økonomi og utenlandske idealer.⁵⁵

Det var i en periode ulike avgifter og gebyrer for festeavtaler som hadde en lengde på inntil 50 år, og festeavtaler som var lengre enn 50 år. Da det var rimeligere stempelavgift og tinglysningsgebyr for avtaler som var inntil 50 år, valgte mange det fremfor å lengre festeavtaler. Det at noen har valgt å bruke 49 år som festetid, kan ha hatt grunnlag i en feiltolkning av regelverket for utregning av stempelavgift og tinglysningsgebyr. Det at det ble en utbredt bruk av 99 år som festetid har trolig en todelt forklaring. For det første har det vært en praksis i utlandet over lang tid, at langvarige avtaleforhold har hatt en lengde på enten 9, 99 og 999 år – dette henger trolig sammen med tallmagi.⁵⁶ For det andre ble det i en periode på 1800-tallet innført et forbud om å tinglyse avtaler om tomtefeste som varte for 100 år eller mer, dersom det ikke hadde blitt foretatt en skylddeling på forhånd.⁵⁷

Arvefeste og livstidsfeste er begge eksempler på festeforhold, hvor festetiden opphøre når en enn bestemt hendelse opptrådte. Livstidsfeste innebar at festeavtalen opphørte når festeren døde, altså gjaldt den for festerens livstid. Arvefeste innebar at en fester kunne overdra festeavtalen til en arving, og dette var en form for feste som enten kunne vært tidsbestemt eller tidsubestemt. Dersom det var tidsbestemt ville det angis i hvor mange generasjoner som kunne overta festet.⁵⁸

⁵⁵ NUT 1971:3 Rådsegn 9 s. 17

⁵⁶ Lid (1961) s. 245-246

⁵⁷ Lie (1961) s. 73

⁵⁸ NOU 1993:29 Rådsegn 15 s. 12

Festeavtaler hvor det ikke fremgår av avtalen når festet skal opphøre

Det finnes også eksempler på festeavtaler hvor det ikke er angitt noe sluttidspunkt for festetiden, enten i form av en sluttdato eller i form av at en hendelse inntreffer. Altså avtaler som er tidsubestemt. Tidsubestemte avtaler vil ofte bli utformet med klausuler om at avtalen er uoppsigelig fra enten fester en eller begge parter i festeforholdet. Dersom en avtale kan sies opp av en av partene vil det som regel være med plikt om forhåndsvarsling.⁵⁹ Som det ble nevnt kan også arvefeste være tidsubestemt, dersom festeavtalen inneholder en klausul om at arvinger av festeren i et ubestemt antall generasjoner kan overta festet.

3.2.2. Reglene om festetid etter tomtefesteloven av 1975

Det var først da tomtefesteloven av 1975 trådte i kraft at det kom regler om festetid.

Festetiden for bolig og fritidshus ble regulert av § 6 i loven, hvor hovedregelen i første ledd slo fast at en festeavtale måtte være på minimum 80 år. Dersom en kortere frist enn 80 år ble avtalt, måtte det skje under forutsetning om at festeren hadde rett til forlengelse på samme vilkår som før, og slik at festetiden til sammen ble minimum 80 år. Dersom partene ønsket å avtale lengre festetid, eller inngå en tidsubestemt avtale sto partene fritt til det, jf. tomtefesteloven 1975 § 6 første ledd.

Regler om oppsigelsesrett og forlengelsesrett ble regulert av henholdsvis annet og tredje ledd i lovens § 6. For fester sin del var det mulig å innlemme en klausul om at fester hadde oppsigelsesrett før lovens minstetid på 80 år var ute. For bortfester var det kun mulig å avtale en oppsigelsesrett etter at festetiden var ute. En forlengelsesrett kunne også avtales, og partene sto fritt til å avtale om den skulle være tidsubegrenset eller om den skulle være på åremål. Dersom det ble avtalt en forlengelse på åremål, sto partene fritt til å avtale hvor lenge denne skulle vare og om det var med rett til fornyelse.

De nevnte reglene om festetid gjaldt kun for nye avtaler som ble inngått eller forlenget etter at tomtefesteloven trådte i kraft. Eldre festeforhold ble ikke omfattet av lovens bestemmelser om festetid, og festeavtalens bestemmelser som festetid gjaldt derfor fullt ut for eldre festeavtaler, jf. tomtefesteloven 1975 §§ 31 og 32 punkt nummer 2.

⁵⁹ Lid (1961) s. 243

Et annet moment om påvirker festetiden er retten til innløsning. Før tomtefesteloven var det opp til partene om det var noen mulighet for, eller plikt til å innløse tomten etter nærmere fastsatte vilkår. Etter at loven trådte i kraft ble det fastsatt at tomter som er festet ut for bolig og fritidshus kan kreve innløsning etter 50 år av festetiden. Benyttet ikke festeren seg av denne muligheten etter at det hadde gått 50 år, hadde vedkommende mulighet til å kreve innløsningen for hvert tiende år, og senest innen festetiden var ute. Frist for å sette frem krav om innløsning var ett år før innløsningstiden var ute, jf. § 10 første ledd. Unntak fra hovedreglene om rett til innløsning for bolig og fritidshus fremkom av de påfølgende ledd, men vil ikke bli nærmere diskutert i denne oppgaven. Reglene om innløsning etter § 10 gjaldt ikke for eldre festeavtaler, jf. § 32 punkt nummer 3.

3.2.3. Reglene om festetid etter tomtefesteloven av 1996

Da arbeidet med ny tomtefestelov startet opp la departementet til grunn at nye festeforhold av tomt til bolig og fritidshus må likestilles med salg av tomten; det er kun betalingsmåten som skiller feste fra salg.⁶⁰ Med dette som utgangspunkt ble det bestemt at nye festeavtaler for bolig og fritidsbebyggelse skulle løpe frem til festeren sa opp avtalen eller at den ble innløst. Feste for bolig og fritidshus ble altså tidsubestemt. Dagens regel om festetid i tomtefesteloven § 7 er som følgende:⁶¹

For nye festeavtaler og avtaler som er lenga etter § 33 gjeld feste av tomt til bustadhus og fritidshus til festet vert sagt opp av festaren eller tomta vert innløyst.

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

For festeavtaler inngått før 19764 gjeld det som er fastsett i avtala om festetid.

Dagens regler er som det har blitt gjort rede for et utslag av regelendringene som har skjedd gjennom årenes løp.

⁶⁰ Ot.Prp. nr. 28 (1995-1996) s. 25

⁶¹ Se kapittel 2.2

3.3. Innløsningsretten

3.3.1. Vilkårene for innløsning

Begrepet innløsning benyttes om de situasjonene hvor eiendomsretten til en festetomt overføres fra bortfester til fester.⁶² Da den første tomtefesteloven ble utarbeidet ble det diskutert om det var hensiktsmessig å opprettholde tomtefesteinstituttet gjennom inngåelse av nye avtaler, og i så fall om private aktører burde få lov å feste ut tomter. Justisdepartementet kom frem til at det ikke ville være hensiktsmessig å nedlegge et forbud mot at private aktører festet ut eiendom, og at det var nødvendig å undersøke nøyere hvilke effekter et slikt forbud ville ha for tilbudet av grunneiendom i ulike deler av landet, spesielt i områder hvor feste har vært mye brukt. Departementet anså det derfor som mer hensiktsmessig å heller gi fester et særskilt vern, enten i form av tidsavgrensede festeavtaler eller at fester får en rett til innløsning.⁶³ Tanken bak dette var at fester i større grad burde komme i samme som en kjøper ville ha gjort ved vanlig salg.⁶⁴

Resultatet ble at festere av bolig- og fritidseiendommer fikk en innløsningsrett for de festeavtaler som ble inngått etter at loven trådte i kraft, jf. tomtefesteloven § 10 og § 32 punkt nr. 3. Hovedregelen i tomtefesteloven § 10 første ledd var at innløsning først kunne kreves etter at 50 år av festetiden hadde påløpt, altså tidligst i 2026.⁶⁵ Dersom ikke fester benyttet seg av innløsningsretten ved første anledning, hadde fester rett til å kreve innløsning hvert tiende år, og senest etter at festetiden var ute. Det at tidspunktet for å kreve innløsning ble satt til 50 år, var av hensyn til bortfester. I og med at retten til innløsning ble begrunnet i festers sitt behov for å eie eiendommen, kunne det tale for at retten til innløsning burde ha kommet på et tidligere tidspunkt, eksempelvis 30 eller 40 år av festetiden. Av omsyn til bortfester ble festetiden satt til mer en halvparten av festetiden, slik at rettsforholdet forble i ro over en lang tid, og så ledes ga forutsigbarhet for bortfester.⁶⁶

Ved revideringen av tomtefesteloven ble innløsningsretten igjen gjenstand for diskusjon. Diskusjonen dreide seg om hvorvidt festere av boliger og fritidseiendommer skulle ha innløsningsrett på like vilkår eller ikke. Sivillovbokutvalget gikk inn for at det skulle

⁶² Ot.Prp. nr. 28 /1995-1996) s. 26

⁶³ Ot.prp. nr. 2 (1974-1975) s. 24

⁶⁴ Ot.prp. nr. 2 (1974-1975) s. 71

⁶⁵ § 10 første ledd anga kun hovedregelen. Unntak fra hovedregelen fremkom av paragrafens påfølgende ledd, hvor det blant annet ble gjort unntak for innløsningsretten i de tilfellene hvor boligen/fritidseiendommen var en del av en landbrukseiendommer, allmenning, statlig- eller kommunal eiendom.

⁶⁶ Ot.prp. nr. 2 (1974-1975) s. 71

oppstilles ulike vilkår for innløsningsrett for bolig og fritidseiendommer. Utvalget pekte på at behovet for innløsningsrett var ulik, og begrunnet det slik:

Bortfeste av bustadtomt bør for ettertida i prinsippet sjåast på som ei form for avhending, der ein i den fyrste tida får vederlaget i form av ei årleg avgift i staden for ein eingongssum som ved sal. Ved bortfeste av fritidstomter er det meir om å gjera å sikra festaren ein varig disposisjonsrett, samstundes som omsynet til festeavgifter som varig inntektsgrunnlag for bortfestareigedomen kjem langt sterkare inn her.

Argumentasjonen er et utslag av utvalgets standpunkt rundt festerettens posisjon som eiendomsrett og bruksrett.⁶⁷ Utvalget legger til grunn at feste for bolig burde helle mot å være en eiendomsrett, mens feste for fritidsformål i større grad burde anses som en bruksrett, og at det derfor burde være ulike vilkår for innløsning for de to festeformålene. Utvalget la også til grunn at det også ville være en lovteknisk fordel å gjøre et skille mellom de to ulike festeformålene, da flere av unntakene fra hovedregelen i § 10 var rettet mot feste av fritidseiendommer. Lovutvalget gikk derfor inn for et tredelt sett med regler – slik som for festetid – slik at det ble et eget sett med regler for festeavtaler inngått før 1976, for avtaler inngått i perioden 1976 til den nye loven trådte i kraft, og for avtaler inngått etter den nye loven.⁶⁸

Departementet var ikke enig i Sivillovbokutvalgets vurdering om at det burde være ulike vilkår for innløsning av feste for bolig og fritidsformål. Departementet begrunnet dette med at festere av fritidseiendommer ofte legger store investeringer inn i tomten, og på lik linje med boligeiere har behov for den tryggheten som eiendomsrett gir. Departementet argumenterte også for at det ville være en retsteknisk fordel å ikke gjøre et skille mellom de to festeformålene. Det å ikke måtte foreta en sontring mellom de to formålene, og heller ha et felles sett med regler mente departementet ville gjøre loven mer anvendelig. Videre foreslo departementet at innløsningstidspunktet for avtaler inngått etter den nye loven burde settes til 30 år av festetiden. For eldre festeavtaler (avtaler inngått før 1976) og avtaler inngått i perioden 1976-2002 foreslo departementet at innløsningstidspunktet skulle settes til 50 år av festetiden.⁶⁹

⁶⁷ Se oppgavens kapittel 2.2.

⁶⁸ Ot.prp. nr. 28 (1995-1996) s. 26-27

⁶⁹ Ot.prp. nr. 28 (1995-1996) s. 29

Resultatet av denne diskusjonen ble at skillet mellom fritidsfeste og boligfeste ble opprettholdt. For feste av fritidseiendommer ble retten til innløsning for avtaler inngått i perioden 1976 til 2002 beholdt, slik at hovedregelen om innløsningsrett etter 50 år ble beholdt. For festeavtaler inngått før 1976 og etter 2002 var det i utgangspunktet ingen innløsningsrett. Innløsning for boligfeste ble regulert av i det som en gang var § 32, og kan oppsummeres i følgende punkter:⁷⁰

- Avtaler inngått før 1976: Boliger som hadde vært i varig bruk av fester eller personer som trer inn i festers stilling, hadde krav på innløsning etter at 50 år av festetiden hadde påløpt. Deretter hvert tiende år, og senest etter at festetiden var ute.
- Avtaler inngått i perioden 1976-2002: reglene fra 1975 loven ble videreført, slik at fester kunne kreve innløsning etter at 50 år av festetiden hadde gått (med mindre kortere tid var avtalt), deretter hvert tiende år og senest etter at festetiden var ute.
- Avtaler inngått etter 2002: festers innløsningsrett ble satt til 30 år av festetiden (med mindre kortere tid var avtalt), og deretter hvert tiende år.

Etter at tomtfesteloven av 1996 trådte i kraft i 2002, ble den igjen gjenstand for revidering. I denne forbindelse uttalte departementet at reglene for innløsning burde forenkles. Et av formålene med innløsningsretten var å sikre festeren klare rettigheter innenfor en klar tidsramme, og at en endring av lovverket vil være en fordel for de involverte partene. Departementet pekte også på at søknader om innløsning førte til merarbeid for embetsverket, og at privatrettslige virkemidler ville løse problematikken rundt dette på en bedre måte. Departementet vurderte det også slik at domstolene i liten grad ville oppleve en regelendring som mer belastende. Forslaget til departementet om å forenkle vilkårene for innløsning fikk bred støtte blant høringsinstansene.⁷¹ Resultatet av dette ble at skillet mellom fritidseiendom og bolig ble viset ut, slik at innløsning kunne kreves etter 30 år for begge formåls typene (om ikke kortere tid ble avtalt). Innløsning kunne deretter kreves hvert tiende år, eller når festetiden var ute.⁷² Denne bestemmelsen ble igjen endret i 2006.⁷³ Endringene førte til det som er dagens hovedregel om innløsning av bolig og fritidseiendom i § 32 første ledd:

⁷⁰ Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) s. 25-27

⁷¹ Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) s. 28 og 30

⁷² Lov 2. juli 2004 nr. 63 om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtfeste mv (endringslov til tomtfesteloven)

⁷³ Lov 20. juni 2006 nr. 52 om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtfeste mv (endringslov til tomtfesteloven)

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

De mange regelendringene som har blitt foretatt gjenspeiler de mange og delte oppfatningene rundt innløsningsretten. Innløsningsretten ble innlemmet i lovverket for å gi festeren et særskilt vern for sine interesser. Hvor langt dette vernet skulle strekke seg, har det vært uenigheter om. Det at feste for fritidsformål i utgangspunktet ikke ble likestilt med feste for boligformål, er et utslag av uenighetene rundt temaet. Det har blitt stilt spørsmål ved om de behovene som søkes dekket gjennom innløsningsretten, ikke allerede er tilfredsstillende dekket gjennom forlengelsesretten.⁷⁴ Lovgiver har likevel funnet det hensiktsmessig å gi fester en innløsningsrett, noe som kan oppsummeres i følgende seks punkter:⁷⁵

- a) Festeren bør komme i samme stilling som en kjøper
- b) Bedre vern for investeringer gjort på festetomten
- c) Følelsesmessig tilknytning til eiendommen
- d) Tryggheten i menneskers hverdag
- e) Bortfester kan ikke regne med å få tilbake disposisjonsretten til eiendommen
- f) Innløsningsrett kan bidra til at omfanget av festeforhold reduseres

3.3.2. Dagens regler om utmåling av innløsningssummen

Dersom fester har krav på innløsning, vil et sentralt spørsmål være utmålingen av innløsningssummen. Dagens regler for utmåling av innløsningssum finner vi i tomtefesteloven § 37 første ledd, som bestemmer følgende:

Ved innløsning av tomt som er festa bort til bustadhus eller fritidshus, skal innløsningssummen vere 25 gonger årleg festeavgift etter regulering på innløsningstida, om ikkje ein mindre innløsningssum er avtalt. [...]. Om ikkje anna er avtalt, kan bortfestaren likevel krevje at innløsningssummen for andre tomter enn dei som er festa bort på uavgrensa tid utan oppseiingsrett for bortfestaren, skal vere 40 prosent av tomteverdet på innløsningstida med frådrag for verdauke som festaren har tilført tomta med eigne tiltak

⁷⁴ Dette blir drøftet i Bergsholm (2008) sin artikkelen «Innløsning og forlengelse av festeavtaler: Er lovbestemt innløsningsrett et hensiktsmessig virkemiddel for å verne festerens interesser?»

⁷⁵ Bergsholm (2008) s. 520

eller tilskott til tiltak som er gjort av andre. Tomteverdet må ikkje setjast høgare enn det tomta kan seljast for om det berre er tillate å setje opp det eller dei husa som er på tomta.

Som det fremgår av paragrafen gjøres det et skille mellom tomter som er festet på åremål og de festekontraktene som er festet på ubestemt tid. Begrunnelsen for at det er gjort et slik skille ligger i at bortfesters sine interesser i tidsubestemte festekontrakter er avgrenset til den økonomiske verdien som festeavtalen gir. I andre festeforhold vil dette kunne stille seg annerledes. Bortfesters interesser er ikke kun avgrenset til festeavgiften, den omfatter også tomteverdien ved festetidens utløp.⁷⁶ For festeavtaler som er tidsubestemte er det derfor den kapitaliserte festeavgiften som er utgangspunktet for utmålingen av erstatning. Det er den kapitaliseringsrenten som til enhver tid er rådene i samfunnet som skal legges til grunn.⁷⁷ I lovteksten er denne verdien gitt til uttrykk i form av en multiplikasjonsfaktor. Denne multiplikasjonsfaktoren har blitt satt til 25 ganger festeavgiften, som er et uttrykk for at kapitaliseringsverdien er satt til 4 prosent.⁷⁸ Det at det er fastsatt en kapitaliseringsrente i loven i form an multiplikasjonsfaktor begrunnes med at det både vil være enklere og mer forutsigbart for partene å forholde seg til, samt at det vil kunne bidra til å holde både sakskostnadene og de samfunnsøkonomiske kostandene nede.⁷⁹

Ved beregning av innløsningssummen etter 25-ganger regelen, er det den regulerte festeavgiften som skal legges til grunn. Med regulert festeavgift siktes det til en inflasjonsregulering i henhold til konsumprisindeksen.⁸⁰ I mange festeforhold blir ikke festeavgiften justert jevnlig, slik at festeavgiften kan være lav. For å sikre bortfester tilstrekkelig med kompensasjon er det derfor innlemmet en bestemmelse om at festeavgiften skal kunne justeres slik at dagens festeavgift samsvarer med verdien av festeavgiften da avtalen ble inngått.

Særregelen i bestemmelsens tredje punktum åpner opp for at bortfesteren kan velge om tomten skal innløses etter 25-ganger regelen eller om innløsningssummen skal utgjøre 40 % av tomteverdien, fratrukket den verdien fester har tilført tomten. Denne muligheten er

⁷⁶ NOU 1993:29 Rådsegn 15 s. 63

⁷⁷ Ot.prp. nr. 28 (1995-1996) s. 68

⁷⁸ Da det er snakk om tidsubestemte festekontrakter beregnes nåverdien ved å dele verdien av kontantstrømmen med kapitaliseringsrenten ($NV = \frac{KS}{r}$). En kapitaliseringsrente på 4 % vil gi en nåverdi på 25 ganger festeavgiften.

⁷⁹ Innst. O. nr. 105 (2003-2004) s. 14

⁸⁰ Ot.prp. nr. 28 (1995-1996) s. 68

forbeholdt bortfester i festeforhold som er på åremål, og henger som nevnt sammen med at bortfester i slike kontraktsforhold har en forventning om å ta del i verdistigningen på eiendommen. Det at bortfester er forbeholdt denne retten er relativt ny⁸¹, og kom som en følge av Høyesterett sin avgjørelse i HR-2007-1595-P (Sørheim). I likhet med flere andre punkter i tomtefesteloven har det vært en lang debatt om hvordan bortfester skal kompenseres ved innløsning av festetomter. Denne diskusjonen ble blant annet gjort rede for i Høyesteretts sin avgjørelse, som vil bli gjennomgått i det påfølgende underkapittelet.

3.3.3. HR-2007-1595-P (Sørheim)

Denne saken ble sammen med HR-2007-1593-P (Øvre Ullern) og HR-2007-1594-P (Lindheim) behandlet i plenum, satt med syv dommere.⁸²

Utgangspunktet for denne saken var kravet om innløsning fra festeren Sørheim september 2005. Sørheim trådte inn ble fester av eiendommen via kjøpekontrakt mai samme året. Overdragelsen skjedde mellom den opprinnelige festers arvinger og Sørheim. Bortfesteren var Opplysningsvesenets fond (OVF). Festekontrakten ble inngått i 1966 med en festetid på 99 år. Festeavgiften ble satt til 101 kr per år med lik rett for begge parter til å regulere avgiften etter henholdsvis 20, 40, 60 og 80 år, samt ved overdragelse av festekontrakten til andre enn dødsboet eller arvingene til den opprinnelige festeren. Festeavgiften ble første gang regulert etter at 20 år av festetiden hadde gått, og med virking fra 1988 var festeavgiften på 1000 kr per år. Da festekontrakten ble overført til Sørheim, ble festeavgiften igjen regulert, slik at avgiften var på 10 127 kr per år. OVF varslet om at denne avgiften igjen ville bli justert det påfølgende året.

Etter at Sørheim krevde innløsning september 2005, ga Statskog som representerte OVF et tilbud om innløsning der innløsningssum ble beregnet til å være 305 640 kr. Denne summen ble beregnet etter 30-ganger regelen, med en årlig festeavgift 10 188 kr per år. Fester avviste dette kravet, og begjæret skjønn for lensmannen i Strand og Forsand, og krevde at innløsningssummen ble fastsatt til 40 % av tomteverdien. Sørheim fikk medhold for sitt krav, og innløsningssummen ble beregnet til å være 93 000 kr. OVF krevde overskjønn til Ryfylke tingrett, og fikk medhold i at 30-ganger regelen skulle være utgangspunktet for utmåling av

⁸¹ Ot.prp. nr. 42 (2008-2009) s. 42

⁸² Kun syv av Høyesteretts dommere deltok i denne plenumssaken. To dommere var konstituerte, hvor perioden for konstitusjonen løp ut da saken skulle behandles i retten, og deltok derfor ikke i behandlingen av saken. De andre dommerne var inhabile av ulike årsaker, jf. HR-2007-818-P.

innløsningssummen. Tingretten mente at en innløsningssum beregnet etter 40 %-regelen ville være grunnlovsstridig. Tingretten fastsatte innløsningssummen til 313 800 kr, med utgangspunkt i at festeavgiften i 2006 var på 10 460 kr per år. Sørheim påanket overskjønnet til Gulating lagmannsrett og søkte samtidig om å bringe saken direkte for Høyesterett, noe som ble tillatt.

Hovedspørsmålet som Høyesterett skulle ta stilling til var om fastsettelse av innløsningssum etter 40 %-regelen – i det som den gang var tomtefesteloven § 37 første ledd annet og tredje punktum – ga bortfester full erstatning etter Grunnloven § 105.

I 2007, da denne saken ble tatt opp til behandling, hadde tomtefesteloven § 37 første ledd følgende ordlyd:

Ved innløsning av tomt som er festa bort til bustadhus eller fritidshus, skal innløsningssummen vere 30 gonger årleg festeavgift etter regulering på innløysingstida, om ikkje ein mindre innløysingssum er avtalt. Om ikkje anna er avtalt, kan kvar av partane likvel krevje at innløysingssummen for andre tomter enn dei som er festa bort på uavgrensa tid utan oppseiingsrett for bortfestaren, skal vere 40 pst. av tomteverdet på innløysingstida, med frådrag for verdauke som festaren har tilført tomta med eigne tiltak eller tilskott til tiltak som er gjort av andre. Tomteverdet må ikkje setjast høgare enn det tomta kan seljast for om det berre er tillate å setje opp det eller dei husa som er på tomta.

Ved å sammenlikne dagens bestemmelse med bestemmelsen som ble vedtatt i 2004 er det viktig å merke seg følgende endringer: 1) multiplikasjonsfaktoren var satt til 30 ganger festeavgiften, altså er kapitaliseringsrenten på 3,33 prosent. 2) At både bortfester og fester hadde rett til å kreve at innløsningssummen ble utmålt etter 40 %-regelen for kontrakter på åremål.

Høyesterett kom under dissens (6-1) frem til at bruken av 40 %-reglen var i strid med Grunnloven § 105. Et premiss for dette resultatet var at Høyesteretts flertall kom frem til at innløsning etter tomtefesteloven er et ekspropriasjonsinngrep i henhold til Grunnloven § 105. Mindretallet var uenig i denne vurderingen, og pekte på at i likhet med i Øvre Ullern-dommen og Lindheim-dommen måtte innløsning av festekontrakter vurderes opp mot Grunnloven § 97.

Flertallet i Høyesterett begrunnet sitt syn med at i motsetning til forlengelse av festekontrakter, vil en grunneier ved innløsning miste eiendomsretten til festetomten, herunder også de årlige ytelsene fra fester. Innløsning er inngrep som «inneholder de elementer som tradisjonelt har vært ansett avgjørende for skillet mellom regulære ekspropriasjoner som utløser krav på full erstatning etter Grunnloven § 105, og rådighetsinnskrenkninger som bare gir krav på erstatning i unntakstilfeller. [...]. Det kan ikke være tvilsomt at dette er ekspropriasjonsinngrep som utløser krav om full erstatning etter Grunnloven § 105. Dette gjelder også i tidsbegrensede festeforhold, som alle festeforhold vil være etter avgjørelsene i forlengelsessakene.»⁸³

Mindretallet pekte på at innløsning av festetomter kun er beslektet med ekspropriasjon, og at det må «tas hensyn til kontraktsforholdets særegne karakter. Den totale bruksretten til tomten er allerede overført ved frivillig avtale mellom partene, jf. tomtefesteloven § 16 første ledd, der det heter at fester til bolig- og fritidshus, med mindre annet er avtalt, har ‘same fysiske råderett over festetomta til bruk innanfor festeføremålet som ein eigar har’. Høyesteretts dommer i dag om forlengelse av festeavtaler bringer dette ytterligere et skritt videre.» Mindretallet kommenterte videre på at tomtefeste er et kontraktsforhold «der tomt og hus er uløselig knyttet til hverandre slik at den fulle markedsverdi ikke er mulig å realisere hver for seg». Kontraktsforholdet mellom fester og bortfester er altså ikke av en slik karakter at det ved innløsning er snakk om en overføring av rådighet som gir bortfesteren et vern etter Grunnloven § 105, men et inngrep i et kontraktsforhold, og at Høyesterett således ikke burde kommet til et annerledes resultat enn i Øvre Ullern-dommen og Lindheim-dommen. I denne anledning uttalte andrevoterende seg slik:

Slik jeg ser det, kan en slik rett til forlengelse etter omstendighetene utgjøre et mer tyngende inngrep for grunneieren, spesielt der festeavgiften bare er indeksregulert. Når et inngrep av denne art ikke er ekspropriasjon, mener jeg det samme må være tilfelle for festers rett til innløsning.⁸⁴

Begge reglene kan få det utslag at en vesentlig del av verdistigningen på permanent basis overføres til fester. Er festeavgiften lav, går fordelingen i festerens favør. På den annen side vil grunneieren i de aller fleste tilfelle få dekket den kapitaliserte festeavgiften. Er festeavgiften oppregulert til å reflektere aktuell tomtepris, kan den imidlertid lett bli så høy at

⁸³ Dommens avsnitt 36 og 37

⁸⁴ Dommens avsnitt 82

en innløsningspris på 40 prosent ikke dekker den kapitaliserte avgiften, slik situasjonen er i vår sak. Dette kan imidlertid ikke være avgjørende i forhold til Grunnloven § 105. Hva enten avgiften er høy eller lav, dreier det seg etter mitt syn først og fremst om et inngrep i et kontraktsforhold.⁸⁵

Med utgangspunkt i at innløsning av festetomter er vernet etter Grunnloven § 105, konstaterte Høyesterett at de i denne sammenheng hadde kompetanse til å prøve grunnlovsmessigheten. Det ble presisert at grunnlovsbestemmelser som verner økonomiske rettigheter står i en mellomstilling, slik at rettens kompetanse til å overprøve spørsmålet er begrenset. I denne forbindelse viste Høyesterett til avsnitt 73 i Rt-1976-1 (Kløfta-dommen) der ble uttalt følgende:

Jeg finner det klart at Stortingets forståelse av lovens forhold til slike grunnlovsbestemmelser må spille en betydelig rolle når domstolene skal avgjøre grunnlovsmessigheten, og domstolene må vise varsomhet med å sette sin vurdering over lovgiverens. I og med at Stortinget har gitt ekspropriasjonsrettningsloven, må spørsmålet for domstolene bli om lovens regler leder til resultater som er forenlige med grunnlovens § 105, ikke om resultatene ville blitt de samme uten lovregler. Ut fra dette vil jeg for min del vike tilbake for å konstatere grunnlovsstrid i tilfelle hvor det foreligger rimelig tvil, og hvor Stortinget klart har vurdert og bygd på at loven ikke kommer i strid med grunnloven. Men skal prøvelsesretten ha noen realitet, må domstolene benytte den der de finner det hevet over rimelig tvil at loven vil føre til resultater som er i strid med grunnloven.

Videre ble det vist til side 7 og 8 i Kløfta-dommen hvor det ble uttalt at lovgiveren må «ha atskillig frihet til nærmere å presisere og regulere hvordan erstatningsutmålingen skal skje, uten at man kommer i strid med det sentrale innhold i § 105». Lovgiver har i utgangspunktet ikke anledning til å nekte eieren en omsetningsverdi hvor denne påviselig er den høyeste, men at «[a]vvikelser som har en rimelig og naturlig sammenheng med den spesielle situasjon ekspropriasjonstiltaket skaper eller er et ledd i, må det være anledning til å akseptere.»

I Sørheim-dommen kommenterte førstvoterende i avsnitt 41 og 42 at Høyesterett hadde anledning til å prøve grunnlovsmessigheten, men at adgangen til å prøve dette beror på grundigheten av Stortingets vurdering av grunnlovsmessigheten ved bestemmelsen. Stortingets vurdering av spørsmålet må fremgå av forarbeidene, og kan ikke bære preg av å

⁸⁵ Dommens avsnitt 83

være på et generelt plan. Høyesterett gikk derfor gjennom Stortinget vurdering av spørsmålet i forarbeidene.

Det første forslaget for utmåling av innløsningssum, tok utgangspunkt i en felles regel for utmåling etter multiplikasjonsreglene. Det ble først foreslått at multiplikasjonsfaktoren skulle settes til 20 ganger, men en begrunnelse om at en kapitaliseringsrente på 5 % i de fleste tilfeller vil gi bortfester full erstatning. Denne ble senere endret til 30 ganger, altså en kapitaliseringsrente på 3,33 %. Justisdepartementet kommenterte at denne kapitaliseringsrenten i noen tilfeller vil gi bortfester en overkompensasjon, men at for fleste festeforhold ville gi en riktig kompensasjon. Dette ble begrunnet med at mange festeavgifter er lave, og ikke gjenspeiler dagens eiendomsverdi, og at en lavere kapitaliseringsrente ikke vil gi bortfester tilstrekkelig kompensasjon. Departementet foreslo også at det skulle settes en minste innløsningssum på 50 000 kr. Da dette forslaget ble lagt frem, hadde departementet foretatt en avveining av forslaget opp mot Grunnloven § 105, og funnet at bestemmelsen ikke var i strid med Grunnloven. Høyesterett fastslo at i sin dom at dersom dette forslaget hadde blitt vedtatt, hadde det ikke vært tvil om at bestemmelsen var i tråd med Grunnloven. Derimot var ikke dette det forslaget som ble vedtatt.⁸⁶

Det forslaget som ble vedtatt av Stortinget hadde 40 %-reglen innlemmet, hvor begge parter i festeforhold på åremål ble gitt en rett til å kreve innløsning etter 40 % av tomteverdien, som ville erstatte forslaget til minstesum. Begrunnelsen for dette var at en skjønnsmessig regel i større grad ville ivareta både bortfester og festers interesser bedre, enn en minstesum. I områder hvor eiendomsprisene er svært høye eller lave, vil en minstesum kunne føre til en underkompensering eller overkompensering av bortfester. Denne vurderingen kom sent inn i lovprosessen, og ble ikke vurdert opp mot Grunnloven § 105, slik at flertallet i Høyesterett vurderte det dit hen at Stortingets egen vurdering kun kan tillegges begrenset vekt.

Mindretallet i Høyesterett kom frem til et annet resultat enn flertallet. Andrevoterende uttalte følgende:

Etter mitt syn må man være forsiktig, spesielt i en sak som dette, med å stille for store krav til utdyping og juridisk begrunnelse av Stortingets holdning til grunnlovsspørsmålene. Sakens tema var grunnleggende og vel kjent: rettsforholdet mellom grunneier og fester, herunder

⁸⁶ Dommens avsnitt 46 og 47

fordelingen av en til dels samfunnsskapt verdistigning i et tidligere prisregulert marked. Grunnlovsimplikasjonene var klare.⁸⁷

Førstvoterende i saken foretok seg deretter en konkret vurdering av saken. En innløsningssum etter 40 %-regelen ville gi OVF en erstatning på mellom 64 600 og 86 000 kr, kontra en erstatning på 203 760 kr etter multiplikasjonsregelen. Beregningen av innløsningssummen etter multiplikasjonsreglene som Høyesterett la til grunn i sin besvarelse, tok utgangspunkt i en kapitaliseringsrente på 5 prosent – en kapitaliseringsrente som departementet la til grunn i forarbeidene ville gi full erstatning – og en festeavgift på 10 188 kr per år. Bruken av 40 %-reglen vil i dette tilfellet gi en lavere innløsningssum enn det bortfester ville fått ved forlengelse. Høyesterett kommenterte på at det er «en meget sterk reduksjon av eiendommens økonomiske verdi for bortfester, en verdi lovgiver selv har bestemt omfanget av gjennom tomtefestelovens regler om regulering av festeavgift og rett til tidsubegrenset forlengelse. Og disse lovreglene er nettopp gitt ut fra de særlige hensyn som gjør seg gjeldende for tomtefeste.»⁸⁸ Flertallet i Høyesterett kom derfor frem til at bruken av 40 %-reglen i dette tilfellet var grunnlovsstridig.

3.3.4. HR-2016-304-S (Guldberg)

Til slutt i dette delkapittelet vil jeg si et par ord om Høyesteretts vurdering av rettstilstanden etter lovendringen i 2015. Høyesterett tok i Guldbergdommen stilling til om 40 %-regelen i § 37 første ledd ga et tilstrekkelig vern for bortfesters eiendomsrett, jf. Den europeiske menneskerettskonvensjon (EMK) første tilleggsprotokoll artikkel 1 (P1-1). EMK har blitt inkorporert i norsk lov gjennom menneskerettsloven.⁸⁹ Denne delen vil bestå av en sammenfattende redegjørelse, da poenget med denne delene er å vise hvordan regelen står seg. En fullstendig drøftelse av dommen vil være for omfattende.

Denne saken gjaldt en festetomt på Smedstad i Oslo, hvor om lag en 1,5 dekar stor parsell ble festet ut. Parsellen var en av flere festetomter i området. Festekontrakten ble inngått i 1950, med en festetid på 99 år, dog med en avtalt utløp i 1948. Da festeforholdet i sin tid ble etablert bekostet fester eiendommens andel av opparbeidelse av Bekkeliveien, samt vann- og kloakkledning i henhold til avtale. I henhold til festeavtalen ble eiendommen bebygget villamessig med en hovedbygning på to etasjer. Hovedbygningen var på 75 kvm. I tillegg ble

⁸⁷ Dommens avsnitt 78

⁸⁸ Dommens avsnitt 58

⁸⁹ Lov 21. mai 1999 nr. 30 om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven)

det i 1991 oppført en garasje. Dagens bortfester (Guldberg) og fester er arvinger av opprinnelig bortfester og fester.

I avtalen fremkom det at fester ved utløpsdato hadde rett til å innløse tomten etter takst, til «vanlig tomtepris for tilsvarende byggetomt i egnen, uten hensyn til bebyggelse og haveanlegg». Dersom fester ikke ønsket å overta tomten kunne bortfester velge å innløse boligen, eller gi samtykke til videre forlengelse av festekontrakten for ytterligere 99 år. I 2011 satte fester frem krav om innløsning av tomten. Partene var enige om at fester hadde rett til å løse inn tomten, men de kom ikke til enighet om beløpet på vederlaget. Det ble derfor fremmet skjønn til tingretten, hvor retten kom frem til at 40 %-reglen kom til anvendelse og fastsatte tomteverdien til å være 1 320 000 kr. Saken ble anket til lagmannsretten, hvor lagmannsretten fastsatte tomteverdien til å være 1 520 000 kr. Bortfester mente at dette var en for lav sum. Guldberg argumenterte med at tomten hadde stort utviklingspotensial, slik at markedsverdien for tomten lå på mellom 10 og 15 millioner kroner. Bortfester forklarte videre at han som grunneier hadde krav på markedsverdien, da det var snakk om tvangsavståelse av grunn. Grunneier forankret sitt krav i EMD-praksis, og pekte på at avvik fra hovedreglene om markedsverdi kun forekom unntaksvis.

Saken ble anket til Høyesterett, men behandlingen av saken ble utsatt til etter at stortinget hadde ferdigbehandlet lovendringen som pågikk da saken kom opp. Hovedspørsmålet for Høyesterett var om tomtefesteloven § 37 første ledd andre og tredje punktum var i strid med EMK P1-1, og derfor helt eller delvis måtte settes til side. I dette lå det at Høyesterett måtte ta stilling til om reglene var å anse som forholdsmessige etter P1-1. I samband med rettens vurdering av dette spørsmålet, uttalte førstvoterende «at feltet gir særlige lovgiverutfordringer, blant annet med hensyn til å balansere de motstridende interessene, forene de politiske motsetningene og ivareta behovet for praktikable og tvistedependende regler for tusenvis av langvarige festekontrakter med stor økonomisk betydning for partene og samfunnet.»⁹⁰ Førstvoterende føyde til at bedømmelsen måtte «forankres i tomtefesterettens egenart, som rettslig og faktisk skiller seg vesentlig fra ordinære leieforhold.»⁹¹ i det påfølgende avsnittet uttalte Høyesterett følgende:

⁹⁰ Dommens avsnitt 58

⁹¹ Dommens avsnitt 58

Det har også betydning at fundamentet for innløsningsretten er et ganske annet enn ved regulær ekspropriasjon: Festerens rett til å kreve eiendomsretten til tomten er begrunnet i det langvarige, avtalebaserte og gjensidig forpliktende rettsforholdet som festeavtalen representerer, hvor festeren allerede har fått en dominerende økonomisk og personlig tilknytning til tomten gjennom investeringer og faktisk bruk. Formålet med innløsningsretten er å legge til rette for at festeren skal kunne overta eiendomsretten til grunnen, for fortsatt bruk som tomt for vedkommendes bolig eller fritidshus.⁹²

Høyesterett konstaterte derfor at innløsning av tomtefeste ikke kan likestilles med regulær ekspropriasjon, selv om det er beslektet. Foranledningen for avståelsen av grunnen er ikke den samme. Retten pekte også i dommen på at praksis fra EMD om P1-1, ikke garanterer full erstatning i alle avståelsestilfeller. «Legitime samfunnsinteresser kan tilsi lavere kompensasjon enn full markedsverdi.»⁹³

I Høyesterett sin vurdering av forholdsmessigheten besto av to hovedkomponenter:⁹⁴

- 1) Lovgivers begrunnelse for reglene om fastsettelse av innløsningssum og de avveininger som er gjort fra lovgivers side.
- 2) De økonomiske forholdene, spesielt relasjonen mellom innløsningssummen på 1,5 millioner kroner og det Guldberg må gi fra seg i og med innløsningen.

Om den første hovedkomponenten gjorde Høyesterett en redegjørelse for lovgivers vurderinger, og trakk frem at begrunnelsen for 40 %-regelen var «å legge til rette for ‘en individuell fastsetting av en minste innløsningssum, der råtomtens verdi inngår i beregningsgrunnlaget’, særlig med sikte på ‘merkompensasjon’ for bortfesteren der tomtens verdi har økt meget sterkt i festeperioden.»⁹⁵ Høyesterett bemerket også at forfordelingen av fester som følger av innløsning, var et bevisst valg fra lovgivers side.

Om den andre hovedkomponenten uttalte Høyesterett at bortfesteres økonomiske interesse i festetomten prinsipielt kan bestå av: 1) den økonomiske avkastningen som festeavgiften gir, og 2) den økonomiske utnyttelsespotensialet tomen representerer utover avisningen fra festeavgiften. Dersom den økonomiske avkastningen kun besto av den kapitaliserte verdien av forventet festeavgift, ville den utgjøre i om lag 415 000 kr. Retten kommenterte så på at

⁹² Dommens avsnitt 59

⁹³ Dommens avsnitt 47

⁹⁴ Punkt 1 og 2 er sitat fra dommens avsnitt 60

⁹⁵ Dommens avsnitt 65

festekontrakten var til hinder for at bortfester kunne utnytte tomen på noen annen måte enn dagens bruk, slik at eiendommens verdi «verdsatt uten påhefte av festeavtalen, [var] uten interesse.»⁹⁶ Realisering av avkastning utover festeavgiften ville tidligst være mulig i 2048. Retten viste så til at forlengelsesretten⁹⁷ også har betydning for bortfesteres forventinger om økonomisk utnyttelse av eiendommen. Som det kom frem av Sørheim-dommen medførte forlengelsesretten at bortfesteres økonomiske interesse i eiendommen begrenses til den løpende avkastningen fra festeavgiften. Det er denne som skal kompenseres, og ikke tomteverdien. Det er likevel slik at dersom bortfester har en berettiget forventning om å ta del i verdistigningen på eiendommen, må dette kompenseres for at innløsningen skal være forholdsmessig. Hvor stor andelen som bortfester har rett på, vil bero på en avveining. Om denne avveiningen uttalte førstvoterende følgende i avsnitt 89:

Stortinget har i denne forbindelse selv fremhevet at det er «tydelige politiske forskjeller mellom partiene i tomtefestelovgivningsspørsmål», og at fastsetting av regler for innløsningssum «er ikke eksakt matematikk, men verdibasert politikk», jf. Innst.O.nr.97 (2008–2009) side 4.

Høyesterett kom med dette frem til at lovgiver ved utformingen av 40 %-regelen nettopp hadde fortatt denne avveiningen, hvor det ble lagt vekt på å imøtekomme bortfesteres berettigende forventning. Retten kommenterte på at bortfesteres sin kompensering var betydelig, hvor bortfester fikk ta del i verdistigningen på tomten fra kontraktsinngåelsen og frem til innløsningstidspunktet. Et enstemmig Høyesterett kom derfor frem til at i «at innløsning ikke [var] et uforholdsmessig inngrep i Guldbergs eiendomsrett», og var derfor ikke i strid med EMK P1-1.

3.4. Rettsavgjørelser om tolkningen av festetid

Reglene om festetid og innløsningsrett, er som det fremkommer av de foregående kapitlene klare. Uklarheter om hvordan reglene skal anvendes, oppstår ofte som en følge av at avtalen er uklar. I denne sammenhengen vil tre konkrete saker bli gjort rede for.

⁹⁶ Avsnitt 75

⁹⁷ Forlengelsesretten vil bli gjort nærmere rede for i kapittel 4

3.4.1. LB-2017-109751 (Hvaler)

Denne saken gjald en fritidseiendom i Hvaler kommune, hvor det ble reist spørsmål om fastsettelse av innløsningssum og festeavgift. I 1966 ble det inngått en festeavtale mellom bortfester A og fester B, med følgende ordlyd⁹⁸:

Bortleien skjer ellers på slike vilkår:

1. Leietiden er 50 – femti – år regnet fra 1. oktober 1966.
Med rett til fornyelse.
2. Leieavgiften er kr 400,00,- firehundrekroner pr. år, som betales forskuddsvis og ukrevet innen hvert års 1. oktober
3. [...]
4. Hvis en av partene forlanger det kan leieavgiften reguleres hvert 10. år i henhold til kroneverdien.

I tillegg fremkom det av avtalen at tomten var på 4 dekar, med «rettigheter til vann på og vei over hovedbølet.»

I ettertid trådte bortfester C inn i A sin posisjon, og kontrakten ble senere overdratt fra fester B til fester D. Etter at fester D overtok kontrakten i 2005 løp avtalen på samme vilkår som tidligere. Da bortfester krevde oppregulering av festeavgiften i 2015 ble det konflikt mellom partene. Bortfester krevde en oppregulering av festeavgiften til 2 % av tomteverdien. Bortfester la til grunn at tomteverdien var på 2 000 000 kr inkludert fratrukk for opparbeidelse av tomten som var utført av fester. Fester motsatte seg kravet fra bortfester om en årlig festeavgift på 40 000 kr, med begrunnelse om at verdivurderingen var feil. Fester innhentet derfor en ny takst, hvor tomteverdien ble vurdert til å være 1 650 000 kr med fratrukk på 400 000 kr for opparbeidelse av tomten som fester hadde påkostet. Fester la derfor til grunn at tomteverdien måtte være på 1 250 000 kr.

Som en følge av uenigheten mellom bortfester og fester, tok bortfester ut en skjønnsbegjæring for Fredrikstad tingrett med krav om fastsettelse av ny festeavgift. Under saksforberedelsen ga begge parter uttrykk for at de ønsket innløsning, og det ble derfor innlemmet i skjønnet til tingretten. Resultatet fra tingretten var at avtalen måtte anses som tidsubestemt, og at regelen § 15 fjerde ledd siste punktum kom til anvendelse. Festeavgiften på 400 kr ble derfor

⁹⁸ I dommen ble kun sentrale bestemmelser for saken gjengitt.

oppjustert til dagens pengeverdi og ganget med 25, slik at innløsningssummen ble satt til 98 775 kr.

Bortfester krevde overskjønn, med følgende argumentasjon:

Festeforholdet er tidsbegrenset etter kontrakten. Festet utløp 1. oktober 2016 og kan bare kreves forlenget én gang med nye 50 år. Det vises her til ordlyden i kontrakten. På det tidspunktet da denne festekontrakten ble inngått i 1966, var det ingen tomtefestelov eller noen generelle bestemmelser om festetid. Den ulovfestede hovedregelen var da at fester ikke hadde rett til å kreve festeforholdet forlenget. Retten må vurdere kontrakten konkret. En objektiv bokstavtolkning tilsier at festekontrakten etter sin ordlyd kun kan fornyes én gang. Ingen av partene har oppfattet denne festekontrakten som tidsbegrenset. Det finnes ikke rettspraksis der festekontrakter med festetid på 50 år med rett til fornyelse én gang er blitt ansett for å være tidsubegrensede. [...].

Bortfester mente derfor at en innløsning av festekontrakten måtte skje etter regelen om 40 % av tomteverdien. Fester ga uttrykk for at festekontrakten måtte tolkes som tidsbestemt, og anførte følgende:

Etter kontrakten er denne tomten festet bort for ubegrenset tid uten oppsigelsesrett for bortfester. Det vises her til at kontrakten gir rett til fornyelse. Både punkt 4 i kontrakten og punkt 8 om at de rettigheter og forpliktelser som påhviler festeren etter kontrakten også gjelder hans bo og arvinger, viser at det festekontrakten er uoppsigelig for bortfester. Kontrakten er ment å vare også etter festerens levetid. Retten til fornyelse er ikke kun begrenset til én gang. Dersom festekontrakten blir fornyet, skal den fornyes på samme vilkår. Det vises igjen til punkt 8. Det er åpenbart at regelen i § 4 om forhøyelse av leieavgift hvert 10. år også gjelder ved fornyelse. Den er i seg selv også et argument for at festekontrakten ensidig kan fornyes fra festers side. [...].

Med bakgrunn i redegjørelsen over argumenterte fester derfor for at innløsningssummen som var satt av tingretten var riktig.

For at lagmannsretten skulle ta stilling til innløsningssummen, måtte retten vurdere om avtalen skulle anses som tidsbestemt eller om det forelå «en ubetinget rett for fester til å kreve festeforholdet forlenget etter kontrakten.» I lagmannsrettens utredelse ble det vist til Sørheimdommen avsnitt 48, hvor Høyesterett uttalte at festekontraktens ordlyd er det sentrale i vurderingen av om en festekontrakt er tidsbestemt eller tidsbestemt.

Avtalens ordlyd er at festeavtalen gjelder for 50 år av gangen «med rett til fornyelse». Lagmannsretten bemerket at partene ikke kunne fremlegge noen dokumentasjon for de opprinnelige partenes forutsetninger for hva begrepet fornyelse innebar. Lagmannsretten la til grunn at fornyelse av avtalen var forbeholdt fester. Om retten til fornyelse kun gjelder en gang eller flere ganger er noe usikkert ut ifra ordlyden. Ordet fornyelse står i entall med ubestemt form, slik at ordlyden i seg selv ikke er entydig. Spørsmålet for lagmannsretten ble da om fester hadde rett «til å fornye kontrakten flere ganger, eller om den bare er ment å fornyes én gang slik at den samlede festetiden blir 100 år.»

Med utgangspunkt i det som fremkommer av avtalen kommenterte retten på at det var meningen at festet skulle være et langvarig forhold, blant annet med henvisning til festeavtalens punkt 4 om regulering av leieavgiften hvert tiende år, og avtalens punkt 8 om at «de rettigheter og forpliktelser som tilkommer og påhviler leieren etter denne kontrakt, hviler også på hans bo og arvinger». Ut ifra avtalens ordlyd har i hvert fall fester rett til å feste tomten for 100 år, noe som lagmannsretten bemerket var lang tid. Retten kommenterte også at festeavtaler i denne tidsperioden som regel ble inngått for 99 år av gangen – et moment som talte for at festekontrakten skulle anses som tidsbegrenset. På den andre siden bemerket retten at det ikke var angitt noen spesifisering for antall forlengelser som var mulig, hva som skulle skje etter festetidens utløpt eller om bortfester hadde en oppsigelsesrett – momenter som talte for at avtalen var tidsubestemt.

Lagmannsretten uttalte at det i vurderingen ville bli lagt mindre vekt på kontraktens punkt 4 og 8 som gjaldt ved fornyelse av kontrakten, da «bestemmelsene [hadde] sin misjon selv om festeforholdet skulle være begrenset til 100 år [...]. Retten understreket likevel at punkt 4 i kontrakten hadde som formål å sikre grunneier en økonomisk avkastning og ta del i verdistigningen, slik at grunneiers interesser er blitt ivaretatt, selv om kontrakten skulle bli ansett for å være tidsubegrenset.

I lagmannsrettens avgjørelse ble det vist til Høyesterett sin avgjørelse HR-2016-304-S (Guldborg) hvor det i avsnitt 32 ble vist til Innst. O. nr. 105 (2003-2004) s. 11 hvor det ble uttalt at langvarige festekontrakter på 99 år i realiteten innebærer at «bortfester eierbeføyelser over tomten langt på vei er redusert til en rett til årlig avkastning i form av

festeavgift.» En sentralt moment er altså at grunneiers interesser ved avtaleinngåelse anses som ivare tatt i løpet av festetid og ved innløsning.

I sin avgjørelse la lagmannsretten til grunn et det er grunneier A som i sin tid har utformet kontrakten, da A hadde festet ut flere tomter. Med utgangspunkt i tolkningsprinsippet om at uklarheter i en avtalebestemmelse skal fortolkes mot den som utformet avtalen, som i dette tilfellet er bortfester. Dette sammenhold med reelle hensyn gjorde slik at lagmannsretten kom frem til at avtalen måtte anses som en tidsbestemt avtale. Lagmannsretten stadfestet derfor tingrettens avgjørelse. Saken ble anket til Høyesterett, men anken ble ikke tillatt fremmet.⁹⁹ Bortfester ble idømt å betale sakskostnadene for lagmannsretten, som ble satt 134 723 kr.

3.4.2. LB-2018-44490 (Sande)

Denne saken omhandlet en festetomt i det som tidligere var Sande kommune. I 1970 inngikk bortfester A og fester B en muntlig avtale om feste av en fritidstomt i kommunen. Denne avtalen ble i 1979 gjort skriftlig og tinglyst. Avtalen som ble inngått mellom bortfester A og fester B var én av flere tomter som ble utparsellert. I 1981 ble gården til bortfester A overtatt av sønnen (bortfester C), og til sammen hadde far og sønn inngått 31 festeavtaler i perioden 1970-1981.

I 1984 ble den aktuelle festetomten solgt fra fester B til fester D, og ti år senere ble festetomten igjen solgt til fester E. I løpet av 1980-tallet ble den utparsellerte området lagt ut som boligområde i kommuneplanens arealdel, og da fester E overtok festetomten ble det søkt om tillatelse til bruksendring fra fritidsbolig til bolig – noe som ble innvilget.

Da denne saken kom om for rettsvesenet sto det en enebolig, et lite skjul og en liten lekestue på tomten. Det ble i 1960 anlagt en vei til festetomten, dog av en enkel standard. Det var ikke før Sande kommune la vann og avløp i 1995 frem til tomtegrensene i festeområdet at veistandarden ble oppgradert. Den opprinnelige festeavgiften som ble avtalt var på 384 kr, noe som ved flere anledninger hadde blitt oppjustert. Festeavgiften var på 2 531 kr per år da saken kom opp for tingretten.

November 2016 krevde fester innløsning av tomten. Partene ble ikke enige om innløsningssum, og det ble i påfølgende år krevd skjønn for Drammen tingrett, med krav om

⁹⁹ HR-2018-1796-U

fastsettelse av innløsningssum. I Drammen tingrett kom retten frem til at innløsningssummen skulle være 25 ganger fastavgiften, noe som utgjorde 71 117 kr. Bortfester B begjærte deretter overskjønn for Borgarting lagmannsrett. For at lagmannsretten skulle ta stilling til innløsningssummen, ble det sentrale spørsmålet som retten måtte ta stilling til om festekontrakten skulle anses som tidsbegrenset eller tidsubegrenset. Ordlyden i avtalen lød som følgende:

Ved utløpet av festetiden har festeren rett til å forlenge festetiden med ett passende antall år.

Fester E anførte at festekontrakten måtte anses som tidsubegrenset, og utdypet dette med at avtalen inneholdt en klausul med rett til forlengelse for fester, og at den må tolkes slik at det er en rett til fornyelse for hver gang festekontrakten utløper. Festekontrakten inneholder heller ingen klausul om rett for oppsigelse for bortfester. Fester la også til grunn i sin forklaring at festekontrakten ble utformet av bortfester, «og må ved tvil tolkes mot ham.»

Bortfester på sin side, anførte at avgjørelsen om festekontrakten skulle anses for å være tidsbegrenset eller tidsubegrenset måtte bygge på en tolkning av avtalens ordlyd. Da det ikke var mulig å oppdrive noe informasjon om hva de opprinnelige partene ble enige om utenom det som sto i avtalen, måtte tolkningen av avtalen bygge på en «naturlig og rimelig forståelse av avtalens ordlyd.» Bortfester pekte på at det ifølge avtalen var en rett for fester å forlenge avtalen «ett passende antall år». Det at tallordet «ett» var brukt måtte forstås slik at fester ikke hadde rett til forlengelse for et ubegrenset antall år, men at det var en rett til én forlengelse, for et begrenset antall år. «Man må anta at bortfester ville formulert seg annerledes om det var en ubegrenset adgang til forlengelse», la bortfester til i sin forklaring. Bortfester uttalte også at ukklarhetsreglene ikke ville komme til anvendelse i denne saken, da avtalen ikke var ukklar på dette punktet.

Bortfester trakk også frem at hensynet bak 40-prosentregelen var å ivareta bortfesters berettigede forventning, og at bortfester i dette tilfellet hadde en forventning om at festeforholdet en dag skulle avvikles. Et moment som bortfester talte for at 40-prosentregelen kom til anvendelse. Med utgangspunkt i at tomteverdien ble taksert til 1 050 000 kr, skulle dette tilsvare en innløsningssum på 420 000 kr.

Retten bemerket at det ikke forelå noen opplysninger om hva de opprinnelige partene hadde ment. For bevisføringen la retten til grunn at det var bortfester A som hadde utformet kontrakten. Slik det ble nevnt innledningsvis hadde bortfester A inngått flere festekontrakter i det tidsrommet den aktuelle kontrakten ble inngått, og at bortfester trolig hadde brukt en standardmal som utgangspunkt for utformingen av avtalene. Hvilken mal som var utgangspunktet for denne avtalen, ble i denne saken ikke identifisert, slik at forarbeidene til avtalen ga liten veiledning. Retten fant liten støtte i annen rettspraksis, da de gjaldt konkrete saker med en noe annen ordlyd.

I henhold til avtalens ordlyd var det på det klare at fester har rett til forlengelse, og at denne forlengelsen kun gjaldt for «ett passende antall år.» Det at forlengelsen kun gjaldt for ett passende antall år, innebar at en forlengelse ikke ville kunne gjelde for et stort antall år. Retten peker på at det er en tvetydighet i bestemmelsens ordlyd, og kunne tolkes på to ulike måter: at fester har rett til én forlengelse på et passende antall år, eller at fester har rett til flere forlengelser med et passende antall år. Dersom det første alternativet var tilfellet måtte kontrakten anses som tidsbegrenset. Dersom alternativ to stemte måtte kontrakten anses som tidsubestemt.

Momenter som talte for at festekontrakten måtte anses for å være på åremål var at tallordet *ett* var benyttet, og det kunne forstås som at det kun var snakk om én forlengelse. Retten kommenterte at det likevel ikke var noe tungtveiende argument, og konkluderte med at ordlyden ikke ga «noen veiledning av betydning hvilken av disse forståelsene som [var] riktig.» Da hverken ordlyden eller forarbeidene ga noe veiledning for hvordan avtalen skulle tolkes, måtte retten lene seg på andre tolkningsregler. Lagmannsretten kommenterte på at den som hadde utformet kontrakten burde ha formulert seg klarere, og at avtalen derfor skulles tolkes mot bortfesters gunst. Kontrakten ble derfor ansett for å være tidsubestemt. Innløsningssummen ble derfor bestemt til å være 25-ganger fastavgiften (2 531 kr per år), noe som utgjorde 63 275 kroner.¹⁰⁰ Sakskostnadene for tingretten og lagmannsretten ble satt til henholdsvis 117 968 kr og 137 454 kr, som måtte dekkes av bortfester.

¹⁰⁰ Denne summen var noe lavere enn hos tingretten.

3.4.3. Nord-Troms tingrett sak 19-017326SKJ-NHER (Altevatn og Bjørnfjell)

I denne saken gikk 82 hytteeiere til sak mot Statskog som var bortfester av 69 frittidstomter ved Altevatn i Bardu kommune og Bjørnfjell i Narvik kommune. Saken ble reist for Ofoten tingrett, men ble overført til Nord-Troms tingrett da samtlige dommere i Ofoten tingrett var inhabile. I denne saken var alle partene enige om et festerne hadde rett til å kreve innløsning, og de var enige om det rettslige utgangspunktet for utmåling av innløsningssummen. Unigheten mellom partene dreide seg om man skulle forstå festeavtalene som tidsavgrenset eller tidsubestemt. De aktuelle avtalene har blitt inngått på ulike tidspunkt, og hadde derfor noe ulik ordlyd. Tabell 1 oppstiller de fem ulike festekontrakter som ble diskutert i denne saken.

Tabell 1: de fem kontrakttypene som tvisten knytter seg til. Ingen av dagens festere har kontraktstype 1.

Ingen lov	1975-loven			1996-loven
1965-1969	1975-1990	1986-	2001	2000-
Type 5	Type 3	Type 2b	Type 2a	Type 1
Ingen begrensing	80 år	80 år	80 år	Ingen begrensing
Inntil videre	Rett til forlengelse 10 år av gangen	Rett til forlengelse «i henhold til tomtefestelovens regler»	Rett til å kreve festet forlenget etter tomtefestelovens regler	«gjeld til tomta vert sagt opp av festeren eller tomta vert innløyst»
6 mnd. oppsigelse	Ingen oppsigelsesrett	Ingen oppsigelsesrett for bortfesteren	Ingen oppsigelsesrett for bortfesteren	Ingen oppsigelsesrett for bortfesteren
2 Altevatn	2 Altevatn 8 Bjørnfjell	11 Altevatn 4 Bjørnfjell	39 Altevatn 3 Bjørnfjell	

Retten kommenterte innledningsvis på at det var på det rene at Statskog SF har hatt en varierende praksis i forbindelse med innløsningsmetode. Statskog har ved tidligere anledninger akseptert innløsning til 25 ganger årlig festeavgift for de overnevnte kontraktstypene. Den 19. februar 2010 sendte Statskog ut en pressemelding hvor de opplyste om at selskapet hadde «besluttet at alle som fester tomt til fritidsbolig fra nå av skal få festeavgiften regulert ut fra konsumprisindeksen.»

Hytteeierne, som i denne saken var saksøkerne, påberopte seg retten til å få innløst tomtene etter 25-ganger regelen. Begrunnelsen for dette var at festekontraktene måtte anses som tidsbestemt. Festerne argumenterte med at kontraktstype 5 og 1 «er uten tidsbegrensing etter sitt eget innhold.» det var ikke oppgitt noe årstall for når festet skulle ende, og at det derfor måtte anses som evigvarende. Partene forklarte videre at alle kontraktene var inngått for lang tid av gangen, hvor festerne hadde som øyemed å investere større verdier i tomtene. Festerne forklarte at de oppfattet kontraktsforholdet som stedvarig og ubegrenset, hvor bortfester har gitt bort disposisjonsretten. Festerne pekte også på at Statskog som bortfester aldri har hatt som intensjon å avslutte festeforholdet, og at festekontrakten utelukkende har blitt inngått ut ifra økonomiske interesser.

Festerne anførte også at en bestemmelse om oppsigelsesrett ikke kan tolkes som at avtalen er tidsbestemt. Partene anførte subsidiært at dersom det skulle få betydning, måtte en slik klausul tolkes innskrenkende, da klausulene ikke hadde blitt benyttet og at oppsigelse etter tomtefesteloven § 9 var forbehold fester. Festerne pekte også på at kontrakttype 3, 2a og 2b inneholdt klausuler om rett til forlengelse for festerne med et ubestemt antall ganger, og at de derfor måtte anses som evigvarende. I de tilfellene det er inngått allonge eller tillegg, anses disse som å være nye festeavtaler, slik at reglene i tomtefesteloven § 33 kommer til anvendelse.

I anførselen til hytteeierne ble det også pekt på at Statskog har hatt ulik praksis i forhold til håndtering av innløsningsspørsmålet, og at multiplikasjonsregelen som hovedregel har blitt anvendt ved innløsning av festetomter. Noe som de mente måtte være utgangspunktet for denne saken også. Festerne kommenterte også på at uklarheter ved tolkningen av avtalen måtte skje til ugunst for den som har utformet festekontrakten, som i dette tilfellet var Statskog.

Statskog på sin side anførte at alle festekontraktene måtte anses som tidsbegrensede, og at utmåling av innløsningssummen skulle utgjøre 40 prosent av råtomtverdien. Statskog begrunnet dette med at det var ordlyden som må være det avgjørende for vurderingen, jf. HR-2007-1595-P (Sørheim) avsnitt 48. Statskog viste også til avsnitt 92 i HR-2016-2195-S hvor Høyesterett uttrykte seg på følgende måte:

I den grad løsningen ikke fremgår av avtalens ordlyd eller en felles partsforståelse, må klausulen etter alminnelig avtaletolkingslære utfylles. Dette må blant annet skje ut fra bakgrunnsretten, kontraktspraksis, sedvaner, partenes forutsetninger, deres opptreden i avtaleforholdet og konkret rimelighet. I norsk kontraktstradisjon har det vært nokså vanlig – særlig i avtaler mellom ikke-profesjonelle parter – ikke å innta klausuler som samsvarer med bakgrunnsretten. Slike klausuler har gjerne blitt ansett unødvendige fordi bakgrunnsretten uansett blir lagt til grunn ved tolkingen og utfyllingen av avtalen.

I denne forbindelse viste Statskog til NOU 3013:11 side 75 hvor det ble uttalt at «[r]ene tidsubegrensede festeavtaler inngått før 1. januar 2002 er antakelig relativt uvanlige, selv om de finnes.»

Statskog forklarte videre at kontraktstype 5 ble inngått før tomtefesteloven av 1975, og at det var opp til partene å avtale når oppsigelsesforholdet skulle opphøre. Derfor ble det tatt inn en bestemmelse om at det var gjensidig oppsigelsesrett, og at avtalen derfor ikke kan tolkes som tidsubegrenset. Statskog pekte videre på at avtaletype 3, 2a og 2b ble inngått etter at tomtefesteloven av 1975 trådte i kraft, og at minstetiden for festet da var på 80 år, og at dette var tidsbegrensingen for avtalen. Den saksøkte pekte på at selv om det var innlemmet en klausul som ga fester en rett til forlengelse, ga denne bestemmelsen ikke fester en ubetinget rett til forlengelse. «Ved utløp av festetiden hadde Statskog SF en berettiget forventning om å tilby nye markedsmessige vilkår.»

I rettens vurdering av om avtaletype 5 skulle anses som tidsbestemt eller tidsubestemt, kom retten fremt til at saksøkernes argumentasjon om at en oppsigelsesrett ikke kunne tillegges vekt, ikke kunne føre frem. Retten uttalte at bakgrunnen for at en slik bestemmelse er nettopp fordi partene ikke har hatt som intensjon at kontrakten skulle være evigvarende da festeforholdet ble etablert. De festeforholdene som falt under denne kontraktstypen måtte derfor anses som tidsbestemte, slik at 40 prosent-regelen kom til anvendelse.

I vurderingen av om kontraktstype 3, 2a og 2 b skulle anses som tidsubestemt eller ikke, bemerket retten at avtalene ikke inneholdt noen oppsigelsesrett for bortfester, slik at særregelen i tomtefesteloven § 37 ikke kom til anvendelse. Retten måtte derfor ta stilling til avtalens ord lyd i de respektive kontraktene for å avgjøre om festeavtalen var tidsbestemt eller tidsubestemt.

Kontraktstype 3 inneholdt følgende bestemmelse:

Festetiden er 80 år. Deretter har festeren rett til å kreve festet forlenget for 10 år om gangen på nærmere vilkår.

Retten bemerket at bestemmelsens ordlyd ikke ga noe veiledning på hvor mange ganger fester hadde rett til å forlenge avtalen. Begge parter sa seg enige om at bortfester ikke hadde mulighet til å kreve oppsigelse etter avtalens utløpt, og at det aldri hadde vært intensjonen fra bortfesters side om at tomtene skulle tilbakeføres til LNF-område. I skjønnsforretningene gjorde Statskog rede for at klausulen hadde som formål å regulere betingelsene i kontrakten. Samlet sett talte dette for at kontrakten skulle anses som tidsubestemt. På den andre siden kommenterte retten at uttrykket «på nærmere vilkår» ikke ga fester en ubetinget rett på å forlenge festet på samme vilkår som før – noe som talte for at kontrakten var tidsbegrenset.

Et annet moment som retten vurderte var i hvilken grad det kunne sies at bortfester hadde en «grunnlagt forventning om ei økonomisk interesse i eiendommen utover den kapitaliserte verdien av festeavgifta.» Dersom grunneier ved avtaleinngåelse hadde økonomiske interesser i eiendommen utover den kapitaliserte verdien av festeavgiften, ville multiplikasjonsregelen være en krenkning av denne forventingen. Reglen om 40 prosent av tomteverdien vil i større grad verne om denne forventingen, og skal derfor legges til grunn ved utmåling av innløsningssummen.¹⁰¹ I denne sammenhengen måtte retten ta stilling til om Statskogs sitt styrevedtak om «at alle som fester tomt til fritidsbolig fra nå av skal få festeavgiften regulert ut fra konsumprisindeksen» skulle tillegges betydning i denne vurderingen. Det at Statskog kun foretar fremtidig regulering etter konsumprisindeksen, antyder at Statskogs interesser begrenses til den kapitaliserte verdien av festeavgiften. Dette må dog ses opp mot uttalelsene i HR-2017-1780-A avsnitt 42 til 44 hvor det fremkom at pressmeldingen ble sendt ut på bakgrunn av at Statskog ønsket å sette strek over allerede gjennomførte engangsløft av festeavgiften. Det var altså et løfte om å nedregulering og tilbakebetaling av festeavgift. I vurderingen til tingretten ble følgende derfor uttalt:

Hensyntatt at alle festeavtaler for bolig og fritidseiendom nå kan innløses, er bortfesters interesser i festeavtaler for denne typen eiendommer i realiteten begrenset til den kapitaliserte

¹⁰¹ Ot.prp. nr. 42 (2008-2009) s. 39

verdien av festeavgiften. Styrevedtaket får derfor ingen betydning for problemstillingen knyttet til innløsningssum.

Retten kommenterte også på hytteeiernes anførsel om at bruk av allonge eller tilleggsklausuler, innebar at det var inngått en ny avtale. En fester kan ikke avhende mer rett enn det en selv har. Det at Statskog har hatt en utbredt bruk av multiplikasjonsreglene kunne heller ikke tillegges vekt. Statskog gjorde rede for at de alltid gjorde en individuell vurdering av innløsningssummen, og at i de tilfellene hvor multiplikasjonsreglene var gunstigst for Statskog, ble det valgt. Statskog forklarte også at det i perioden etter EMDs dom i Lindheimsaken, frem til endringsloven trådte i kraft 1. juli 2015 hadde vært en noe ulik praksis på grunn av usikkerheten knyttet til festeavgift i denne perioden. Etter at endringsloven trådte i kraft har Statskog hatt en ensartet praksis rundt beregning av innløsningssum. Retten kom derfor til at Statskogs tidligere praksis ikke hadde betydning for utmålingen av innløsningssummen i denne konkrete saken. Retten begrunnet det med at Statskog har anledning til å endre praksisen, så lenge den er saklig begrunnet og ikke innebærer usaklig forskjellsbehandling.

Tingretten konkluderte derfor med at kontraktstype 3 måtte anses som tidsbestemt, med følgende begrunnelse:

Selv om fester i realiteten kan videreføre festekontrakten i ubestemt tid, er festekontrakten etter rettens syn ikke tidsbestemt i tomtefestelovens forstand. Såfremt Statskog SF forbeholdt seg retten til å gjøre endringer i festekontrakten ved utløp av festetiden på 80 år, er det rettens syn slik at Statskog SF hadde en «*grunnlagt forventning om ei økonomisk interesse i eigedommen utover den kapitaliserte verdien av festeavgiften*» da festekontrakten ble inngått. Regelen om innløsningssum satt til 40 prosent av råtomtens verdi må legges til grunn.

Deretter tok retten stilling til de to sistnevnte kontraktstypene. Ordlyden i kontraktstype 2a var som følgende:

Festetiden er 80 år. Deretter har festeren rett til å kreve festet forlenget etter tomtefestelovens regler.

Og for kontraktstype 2b var ordlyden følgende:

Når festetiden er utløpt, kan festet forlenges etter tomtefestelovens regler.

Retten kom frem til at begge disse to kontraktstypene inneholdt en begrensning i retten til å kreve forlengelse av festeavtalen. Fester hadde ingen ubetinget rett til å forlenge festeforholdet på samme vilkår som før, i tillegg hadde Statskog en økonomisk interesse utover den kapitaliserte verdien av festeavgiften. Resultatet ble derfor at innløsningssummen for alle kontraktstypene skulle beregnes etter 30-prosentreglen, jf. tomtefesteloven § 37 første ledd tredje punktum.

3.5. Kapitlet oppsummert og avsluttende bemerkninger

Spørsmålet som det ble søkt svar på i denne drøftelsen var som følgende: *Hva er rettsvirkningene av at en festeavtale er tidsbestemt eller tidsubestemt sett opp mot innløsningsretten?*

For å besvare dette spørsmålet ble det i dette kapitlet gjort rede for utviklingen av reglene for festetid, samt begrunnelsen for og utviklingen av innløsningsretten. Dagens regler for innløsning finner vi i tomtefesteloven kapittel VI, og som det har blitt gjort rede for har festetiden betydning for utmålingen av innløsningssummen. Tomtefesteloven § 37 åpner opp for at bortfester, i et festeforhold på åremål, kan velge om innløsningssummen skal utmåles etter 25-gangerregelen eller etter 40 %-regelen. Dersom festeavtalen er tidsubestemt, skal utmålingen av innløsningssummen skje etter multiplikasjonsregelen. Det at lovgiver har lagt opp til et tosporet system er forståelig; lovgiver har forsøkt å ivareta både fester og bortfesteres interesser. Det kan likevel stilles spørsmål ved om dagens regel er hensiktsmessig.

Bakgrunnen for at 40 %-reglene ble innført var for å møte bortfesteres forventinger om å ta del i prisstigningen på eiendommen. Bortfester sin rett til å ta del i verdistigningen på eiendom, henger sammen med bortfester sin posisjon som eier. Bortfester sin posisjon som eier i tomten er som Sørheim-dommen illustrerer omdiskutert. Flertallet i dommen pekte på at innløsning skal anses som ekspropriasjon, da bortfester ville tape sin eiendomsrett. Mindretallet pekte på at eiendomsretten allerede hadde blitt overført. Det viser at selv i Høyesterett er det ikke enighet om et såpass grunnleggende spørsmål om partenes rettsposisjon. I denne sammenheng kan en også merke seg at retten i plenum kun var satt med syv dommere. Kanskje hadde utfallet blitt et annet med en fulltallig Høyesterett. Høyesterett sitt synspunkt ble imidlertid korrigert i Guldberg-dommen.

Begrunnelsen for 40 %-regelen var at det skulle gi et vern for bortfesteren i de tilfellene hvor eiendomsverdien er høy, og hvor 25-ganger reglen ikke ville gi tilstrekkelig med kompensasjon ut ifra bortfesters forventning om å ta del i verdistigningen. Andrevoterende i Sørheimdommen pekte imidlertid på at bortfester sin porsjon, med den løsningen flertallet i Høyesterett kom frem til, vil medføre at bortfester kommer i to ulike posisjoner avhengig av om fester velger å innløse eller forlenge festet. Dersom situasjonen er slik at bortfester ser seg best tjent med at tomten løses inn etter 40 %-regelen, kan fester heller se seg tjent med å forlenge festet. Innløsning trenger ikke å være noe mer tyngende enn en forlengelse. Da kan det også stilles spørsmål om det er hensiktsmessig at de to regelsettene skal føre til ulike utfall for bortfester. I områder med høye eiendomspriser vil regelsettet som det er i dag, trolig føre til at fester velger å forlenge fremfor å innløse festekontrakten.

En annen utfordring med et tosporet system etter § 37, er at det ikke alltid er helt innlysende hvilken av de to kategoriene et tomtfesteforhold faller inn under. Dette ble eksemplifisert i de tre underrettsdommene. I alle de tre sakene måtte retten ta stilling til om de aktuelle festeforholdene var tidsbegrenset eller tidsubegrenset. I både Hvaler-saken og Sande-saken var avtalens ordlyd om festetid tvetydig. I den sistnevnte saken ble det i dommen nevnt at bortfester trolig hadde tatt utgangspunkt i en mal for utformingen av festeavtalen. Festeavtalen ordlyd var altså ikke et særfenomen. I både Hvaler-saken og Sande-saken kom dommeren frem til at festekontrakten var tidsubestemt, med utgangspunkt i ukklarhetsregelen. I Hvaler-saken kommenterte dommeren på at det også var reelle hensyn som talte for at festet var tidsubestemt, men i Sande-saken falt avgjørelsen alene på ukklarhetsreglen. Det var altså like sannsynlig for at avtalen var tidsbestemt som tidsubestemt. Det at utfallet av avgjørelsen faller på at den som har utformet festekontrakten ikke kan legge frem dokumentasjon for sitt syn, kan ha noen uheldige sider. Med dette siktes det ikke til at ukklarhetsregelen er problematisk, men at det i mange festeforhold ikke vil være mulig å legge frem dokumentasjon. Festekontrakter er lange, og det som en gang var en klar avtale mellom fester og bortfester, er ikke nødvendigvis det når nye parter trer inn i festeforholdet. Den som har utformet avtalen vil ved tvilstilfeller ikke nå gjennom for sitt krav, med mindre de kan legge frem dokumentasjon. I begge de to sakene som ble bragt inn for Borgarting lagmannsrett, var sakskostnadene større enn innløsningssummen som ble utmålt. Samfunnsøkonomisk er ikke dette heldig.

Altevatn og Bjørnfjell-saken viser også hvordan en profesjonell aktør lettere vil kunne nå gjennom for sitt krav om bruken av 40 %-regelen. I Altevatn og Bjørnfjell-saken ble det aldri snakk om noen uklarhetsregel i dommerens vurdering. Festerne mente at avtalens ordlyd talte for at avtalen var tidsubegrenset, men Statskog som bortfester kunne dokumentere hva som var ment i avtalen gjennom selskapets praksis. Tvilstilfeller hvor uklarhetsreglene er avgjørende for vurderingen av om en avtale er på åremål eller ikke, oppstår trolig ikke like ofte med profesjonelle aktører, nettopp fordi det foreligger dokumentasjon. Dette er i seg selv en positiv ting, men ved tvilstilfeller vil skillet mellom profesjonelle og ikke-profesjonelle aktører komme tydeligere frem.

Hensynene som tomtfesteloven skal ivareta er mange og sprikende. Det at fester og bortfester har inngått en avtale som gjør dem gjensidig avhengig av hverandre, samtidig som at de har motstridende interesser, gjør det vanskelig for lovgiver å gi generelle regler som ivaretar begge parter. Hensikten med 40 %-regelen er å gi bortfester en berettiget kompensasjon, som møter bortfester sin forventning om å kunne ta del i verdistigningen på eiendommen. Det kan likevel stilles spørsmål om dagens regel slår ut slik det var intensjon om. Bortfester har ingen garanti for at eventuelle forventinger en måtte ha om å ta del i eiendommens verdistigning blir møtt. Fester kan selv velge om avtalen skal forlenges, og ved tvilstilfeller om avtalen er tidsbestemt eller tidsubestemt, er det ikke gitt at bortfester får medhold for sitt syn. Fungerer sikkerhetsventilen som ønsket?

4. Rullerende festeavtaler

4.1. Introduksjon

I et brev datert 15. februar 2017 fra Norges Bondelag til lovavdelingen ble det stilt spørsmål om tomtefesteloven § 33 omfatter såkalte «rullerende festekontrakter». Lovavdelingens tolkningsuttalelse er utgangspunktet for drøftelsen av delproblemstilling 2. Formålet med dette kapittelet er å undersøke hva som er rettsvirkningene av at festeavtalens ordlyd gir fester rett til forlengelse. Sagt med andre ord: hva er rettsvirkningen av at en festeavtale er rullerende?

For å besvare dette spørsmålet vil jeg først gi en redegjørelse for hva en rullerende festeavtale er for noe. Utgangspunktet for bruken av begrepet «rullerende festeavtaler» er bondelaget sine standardkontrakter, men begrepet er ikke eksklusivt knyttet til bondelaget som bortfester i avtaleforholdet. Alle festekontrakter for bolig og fritidshus som passer inn i beskrivelsen som vil bli gjennomgått, vil være omfattet av begrepet.

I det påfølgende delkapittelet vil en gjennomgang av den historiske utviklingen av forlengelsesretten bli presentert, hvor fokuset vil være på tomtefesteloven §§ 15 og 33. Dette vil danne bakteppet for diskusjonen rundt lovavdelingens tolkningsuttalelse og rettspraksis som vil bli gjennomgått. Kapittelet avrundes med en oppsummering, samt noen refleksjoner rundt temaet.

4.2. Rullerende festeavtaler

«Rullerende» festeavtaler er ikke et begrep som fremkommer av loven. Den utstrakte bruken av begrepet har tatt til etter lovavdelingen ga sin tolkningsuttalelse. Rullerende festeavtaler er en samlebetegnelse for festeavtaler på åremål med en avtalt rett til forlengelse etter en gitt minstetid, og deretter etter gitte tidsintervaller. Dette kan for eksempel være en festeavtale hvor avtalt festetid er 40 år, og det fremkommer av avtalen at fester har rett til å forlenge avtalen hvert tiende år. Slike typer av avtaler inneholder normalt en klausul som gir bortfester rett til å regulere festeavgiften. Slike typer av klausuler innebærer ofte at bortfester har rett til å regulere festeavtalen etter råtomtverdien ved første forlengelse, og deretter justere festeavgiften etter konsumprisindeksen ved gitte intervaller.¹⁰²

¹⁰² Lovavdelingen (2017)

En rullerende festeavtale er altså i utgangspunktet en tidsbestemtavtale, men hvor forlengelsesretten medfører at avtalen i praksis er tidsubestemt. Skillet mellom en tidsubestemt og en tidsbestemt avtale er – som vi har sett i kapittel 3 – ikke nødvendigvis klart. Alle de tre underrettsdommene som ble undersøkt foregående kapittel hadde trekk med rullerende festeavtaler, men som vi også så var det ikke åpenbart om retten til forlengelse av avtalen gjaldt for et bestemt eller et ubestemt antall ganger. I dette kapitlet skal vi ikke undersøke om en avtale er rullerende eller ikke, men rettsvirkningene av at den er det. For å kunne forstå hva som er rettsvirkningene, vil en gjennomgang av forlengelsesretten være nødvendig.

4.3. Forlengelsesretten

4.3.1. Forlengelsesrettens utgangspunkt

Forlengelsesretten ble første gang introdusert med tomtefesteloven av 1975. Den gangen var forlengelsesretten forbeholdt festere av fritidsboliger som ikke hadde mulighet til å innløse festetomten på grunn av landbruksunntaket i § 10 annet ledd. For at festerne skulle ha mulighet til å opprettholde bruken av tomten etter at festetiden var ute, ble de gitt en forlengelsesrett. Da 1996-loven trådte i kraft, ble forlengelsesretten utvidet til å gjelde alle festekontrakter på åremål. Endringen av § 10 medførte at alle åremålsfester som utløp ble forlenget automatisk, men da med gjensidig oppsigelsesrett for begge parter. Retten til forlengelse med utgangspunkt i landbruksunntaket ble videreført i § 33 første ledd. I tillegg ble forlengelsesretten utvidet til å omfatte boligfeste hvor offentlige myndigheter ikke innvilget delingstillatelse etter § 32 femte ledd. Forlengelsesretten var altså forbeholdt festeforhold som var avskåret fra retten til innløsning.¹⁰³

Forlengelsesretten ble utvidet ytterligere da endringsloven av 2004 trådte i kraft. Paragraf 33 ble endret slik at festere av både bolighus og fritidseiendommer fikk en forlengelsesrett uavhengig av festerens sin adgang til å kreve innløsning. Begrunnelsen for denne regelendringen var at lovgiver mente at det var en uheldig rettstilstand at forlengelsesretten kun var forbeholdt de som ikke hadde mulighet til å innløse tomten. En innløsning vil for mange festere være en tung økonomisk byrde, og lovgiver anså det som nødvendig at fester hadde et alternativ til innløsning – nemlig forlengelsesretten. Lovgiver ønsket gjennom tomtefesteloven å sikre fester en varig disposisjonsrett, uten at belastningen for fester ble for

¹⁰³ Falkanger (2017) s. 159

stor. For å sikre festeren best mulig vilkår ved forlengelse, ble det bestemt at forlengelse skulle skje på samme vilkår som før.¹⁰⁴ Om denne regelendringen uttalte departementet følgende:

Departementet har vurdert om grunneieren bør ha rett til å kreve nye vilkår i festeavtalen, men har kommet til at festeren skal kunne forlenge festeforholdet på samme vilkår. Boligsosiale hensyn på festersiden er det avgjørende for departementet i denne vurderingen. Dersom bortfesteren skal ha adgang til å oppjustere festeavgiften til markedsleie, vil festeren i prinsippet komme i den samme økonomiske klemme som ved en eventuell innløsning der kostnadene ved lånefinansieringen overstiger den årlige festeavgiften. Uten forlengelsesrett på gjeldende vilkår vil dermed en rekke festere i tiden som kommer kunne bli møtt med nye festekontrakter med vesentlig endrede vilkår, blant annet med hensyn til festeavgift.¹⁰⁵

Departementet kommenterte på at lovforslaget ville innebære «en viss tilbakevirkning, særlig for grunneiere som har inngått festeavtaler før 1976, da det ikke gjaldt noen slik rett til forlengelse.» De vurderte det likevel til at sosiale hensyn veide tyngre, og at forslaget var i tråd med Grunnloven § 97.¹⁰⁶ På grunn av dette fikk tomtefesteloven § 33 følgende ordlyd etter lovendringen i 2004:

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

Denne bestemmelsen ble igjen endret i 2015. Bakgrunnen for denne endringen var saken *The Case of Lindheim and Others v. Norway*.

4.3.2. Lindheim-saken

Sakens faktum og tingrettens resultat

Utgangspunktet for denne saken var en festeavtale som ble inngått september 1968 mellom bortfester A (Lindheim) og fester B (hytteeierne). Festeavtalen hadde en varighet på 40 år, uten rett til forlengelse. Festeavgiften var satt til å være 200 kr per år, justert hvert tiende år

¹⁰⁴ Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) s. 54

¹⁰⁵ Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) s. 54

¹⁰⁶ Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) s. 55

etter konsumprisindeksen. Avtalen var inngått med en klausul om opprydningsplikt for fester ved avvikling av feste. Dersom festeforholdet ble avviklet, enten ved utgangen av festetiden eller etter en eventuelt avtalt forlengelse, hadde grunneier ikke mulighet til å feste ut tomten på ny i løpet av de påfølgende fem årene. Unntaket fra denne klausulen, var dersom daværende fester hadde avslått et minst like gunstig tilbud som en ny fester ville ha godtatt. Da den oppgitte festetiden i avtalen begynte å nærme seg, ønsket B å forlenge festeforholdet, men kom ikke til enighet med A om vilkårene for forlengelse. Part B krevde derfor forlengelse av festeavtalen i henhold til tomtefesteloven § 33. Bortfester sa seg uenig med fester sitt krav, og mente at festeavgiften skulle settes til lovlig markedsverdi. Konflikten endte med at bortfester gikk til sak mot festeren. Festeren vant frem i tingretten, og A anket derfor dommen direkte til Høyesterett.

Saken kommer opp for Høyesterett

Som nevnt tidligere i denne oppgaven ble denne saken behandlet i plenum av Høyesterett i samband med HR-2007-1593-P (Øvre Ullern) og HR-2007-1595-P (Sørheim). Spørsmålet som Høyesterett skulle ta stilling til i denne saken var om tomtefesteloven § 33 var i strid med Grunnloven §§ 97 eller 105. Stridens kjerne var lovens ordlyd om at retten til forlengelse skal skje «på same vilkår som før».

Førstvoterende viste innledningsvis til at skillet mellom bolig og fritidseiendom som tomtefesteloven tegnet opp, ble visket ut med regelendringen i 2004. Førstvoterende tok derfor utgangspunkt i at lovgiver intensjon var å likestille forlengelsesretten for bolig- og fritidsfeste. Deretter henviste retten til avgjørelsen i Øvre Ullern-dommen, hvor det rettslige spørsmålet som ble besvart var tilsvarende den i Lindheim-dommen. Forskjellen mellom de to sakene var at Øvre Ullern-dommen dreide seg om boligfeste, mens Lindheim-dommen dreide seg som fritidsfeste.

Høyesteretts vurdering i Øvre Ullern-dommen

Det rettslige spørsmålet som Høyesterett skulle besvare var om en *forlengelse på samme vilkår som før* var grunnlovsstridig. En forutsetning for å besvare dette spørsmålet var «om Grunnlovens grenser følger av § 97 eller av § 105, eller om det – som anført av festerne – er

tale om en rådighetsinnskrenkning hvor en analogisk anvendelse av § 105 bare unntaksvis gir krav på erstatning.»¹⁰⁷ I denne sammenheng uttalte Høyesterett følgende:

Retten til forlengelse i § 33 atskiller seg klart fra en regulering av eiendomsrådigheten. Ved § 33 er festeren gitt en rett til å feste tomten i en lengre periode enn avtalen gir adgang til. Det er altså tale om overføring av rettigheter til eiendommen ut over den avtalte perioden – noe som isolert sett kunne tale for at forholdet direkte reguleres av § 105. I denne sammenheng bemerker jeg at påbudet om «fuld Erstatning» i § 105 også gjelder ved ekspropriasjon av begrensede rettigheter [...].¹⁰⁸

Selv om tomtfesteloven § 33 medfører overføring av eiendomsrådighet, finner jeg det likevel klart at grunnlovsmessigheten av retten til forlengelse på uendrete vilkår må vurderes etter Grunnloven § 97 og ikke etter § 105. Slik har også lovgiver sett det [...]. I denne sammenheng er det sentralt at reglene om forlengelse griper regulerende inn i en situasjon som partene selv har skapt ved festeavtalen. Avtalen gjør det nødvendig at festerne får ha sine bygg på tomten i svært lang tid etter at den avtalte festetiden er utløpt. Det er en regulering – med tilbakevirkning – direkte knyttet opp til avtalen, eller rettere sagt til begrensningene i den, som lovbestemmelsen gir. En slik etterfølgende regulering, knyttet opp til et kontraktsforhold mellom partene, har i vår rettstradisjon vært vurdert ut fra Grunnloven § 97, og ikke ut fra § 105. Det gjelder også om reguleringen har medført en overføring av rettigheter og plikter partene imellom. Synsvinkelen må også kunne anvendes i et tilfelle som det foreliggende selv om inngrepet i avtalen innebærer en overføring av rådighet.¹⁰⁹

Dette ble underbygget med henvisninger til både Høyesterettspraksis og juridisk litteratur på feltet. Høyesterett konkluderte derfor med at grunnlovsmessigheten måtte vurderes opp mot § 97.

Da § 33 regulerer konsekvensene av en allerede inngått avtale, står vi overfor det som betegnes som «uegentlig tilbakevirkning». Det er imidlertid klart at også inngrep i etablerte rettigheter eller posisjoner etter omstendighetene kan rammes av Grunnloven § 97. For slike tilfeller er den såkalte «standardteorien» fremherskende i dag [...]. Etter den må det foretas en helhetsvurdering av hvilke virkninger loven får. Ved denne vurderingen må det på den ene siden legges vekt på hensynet til festerne. Disse hensynene må avveies mot hvilke konsekvenser loven får for bortfesterne, og hvor beskyttelsesverdige deres interesser er.¹¹⁰

¹⁰⁷ Dommens avsnitt 87

¹⁰⁸ Dommens avsnitt 89

¹⁰⁹ Dommens avsnitt 90

¹¹⁰ Dommens avsnitt 99

Tomtefeste er et avtaleforhold hvor begge partene er gjensidig avhengig av hverandre, samtidig som de har motstridene interesser. Begge parter tilfører en verdi inn i avtaleforholdet, men retten konstaterte at det som hovedregel er festeren som yter den største økonomiske innsatsen. Dette ble supplert med følgende:

Ved feste av boligtomt er det tale om å sikre festerens grunnleggende rett til å ha et sted for seg og sin familie å bo – noe som var den bærende begrunnelsen bak lovendringen. For de fleste festerne er det dessuten tale om deres klart største investering. De har en velbegrunnet forventning om at lovgiveren beskytter deres faktiske situasjon.¹¹¹

I denne saken var festetiden avtalt til å være 50 år. Retten kommenterte derfor på at bortfester måtte regne med at forlengelsesspørsmålet ville bli aktualisert. Selv om avtalen ble inngått før tomtefesteloven ble til, kunne ikke bortfester regne med å ha frie forhandlingstøyler. For det første ble avtalen ble inngått i en tid med prisregulering. For å kunne justere opp festeavgiften krevde det godkjenning fra prisnemda, og bortfester kunne således ikke regne med at en fremtidig forhandling av festeavgift skulle skje i et fritt marked. For det andre har bortfester i en fri forhandling et sterkt forhandlingskort, som kan stille fester i en urimelig posisjon – uten noen form for regulering kan bortfester presse tomteprisen over markedsverdien. Selv om bestemmelsen «på samme vilkår som før» innebærer at økningen i tomteverdien tilfaller fester, kan det likevel ikke sies å være et forhold som rammes av tilbakevirkningsforbudet i Grunnloven § 97. Bortfeste kunne heller ikke ved avtaleinngåelsen forvente å hente ut hele denne gevinsten selv.¹¹²

Før Høyesterett kunne konkludere om tomtefesteloven § 33 var grunnlovsstridig, måtte retten vurdere om bestemmelsen ivaretok saklige likhetshensyn. Det var særlig tomtefesteloven § 15 som reiste spørsmål ved om likhetshensynet var tilstrekkelig ivaretatt. Paragraf 15 hadde følgende ordlyd i da saken ble tatt opp til behandling:

Ved feste av tomt til bustadhus og fritidshus kan kvar av partane krevje at festeavgifta blir regulert i samsvar med endringa i pengeverdien sidan festeavtala vart inngått. Har festeavgifta vorte regulert, er det den avgifta som lovleg vart innkrevd etter forrige regulering, som kan bli regulert i samsvar med endringa i pengeverdien sidan det tidspunktet.

¹¹¹ Dommens avsnitt 103

¹¹² Dommens avsnitt 112-113

Har partane tvillaust avtalt at festeavgifta skal stå uendra, eller har dei avtalt ei lågare regulering enn det som følgjer av endringa i pengeverdien, gjeld denne avtala istaden.

Er ei avtale om feste av tomt til bustadhus eller fritidshus gjort før 1. januar 2002, gjeld desse reglane for den første reguleringa etter 1. januar 2002:

1. Når regulering skal skje i samsvar med endringa i pengeverdien, kan bortfestaren krevje regulering i samsvar med endringa sidan festeavtala vart inngått, sjølv om festeavgifta har vore regulert før.
2. Bortfestaren kan krevje avgifta regulert i samsvar med det som tvillaust er avtalt. Men er avtala inngått 26. mai 1983 eller før, kan bortfestaren likevel ikkje krevje avgifta regulert meir enn til eit høgstebeløp om året for kvar dekar tomt eller til det beløpet som regulering i samsvar med pengeverdien ville gje. Høgstebeløpet etter andre punktum er kr 9.000 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.
[...].

Etter bestemmelsens ordlyd var bortfesters adgang til å regulere festeavgiften i stor grad avgrenset til hva avtalen tvilløst bestemte. I tillegg la det såkalte «taket» i bestemmelsens annet ledd annet punktum begrensinger for hvor høy festeavgiften kunne settes. Høyesterett kom frem til at det kan «anføres saklige grunner for å stille disse festeavtalene i en viss særstilling ved adgangen til å regulere festeavgiften. Grunnlaget er nettopp at regulering i henhold til tomteverdi her er kommet direkte til uttrykk og derfor har skapt en sikrere og mer nærliggende forventning om regulering på et slikt grunnlag.»¹¹³ Førstvoterende forklarte videre at selv om innløsning vil kunne gi bortfester et bedre økonomisk resultat for bortfesteren enn forlengelse av feste på uendrede vilkår, er ikke det i seg selv et argument for at tomtefesteloven § 33 er i strid med Grunnloven § 97. «Innløsning beror på festers valg. Det må være opp til lovgiver å bestemme at om fester ønsker å benytte denne retten, og om han må betale et vederlag ut over det grunnlovsmessige minimum.»¹¹⁴ Retten konkluderte derfor med at tomtefesteloven § 33 ikke var i strid med Grunnloven § 97. Retten oppsummerte begrunnelsen slik:

Bestemmelsen er begrunnet i tungtveiende boligsosiale hensyn. Det forelå et klart beskyttelsesbehov for en rekke festere, og bortfesterne hadde ingen rimelig forventning om å kunne nyte godt av den helt særegne prisstigningen på tomtegrunn.¹¹⁵

¹¹³ Dommens avsnitt 118

¹¹⁴ Dommens avsnitt 119

¹¹⁵ Dommens avsnitt 121

Avslutningsvis vurderte Høyesterett om tomtefesteloven var i strid med menneskerettighetskonvensjonen (EMK) artikkel 1 tilleggsprotokoll 1 (P1-1). Høyesterett kom frem til at tomtefesteloven § 33 ikke var i strid med Norges folkerettslige forpliktelser, og var derfor heller ikke på dette grunnlaget i strid med Grunnloven § 97.

Høyesteretts avgjørelse i Lindheim-dommen

Høyesterett sin vurdering dannet grunnlaget for avgjørelsen i Lindheim-saken. I tillegg bemerket Høyesterett at selv om det i Øvre Ullern-dommen ble lagt vekt på boligsosiale hensyn, har også fritidsboliger stor betydning for trivsel og velvære for den enkelte eier. Høyesterett kom enstemmig frem til at tomtefesteloven § 33 ikke var i strid med grunnloven § 97 eller Norges folkerettslige forpliktelser.

The case of Lindheim and Others v. Norway

Etter at Lindheim-dommen falt, valgte Lindheim og fem andre parter å anlegge sak for den europeiske menneskerettighetsdomstolen i Strasbourg (EMD). Den 12 juni 2012 avsa EMD dom i saken, hvor Norge ble dømt for brudd på EMK P1-1. For en nærmere gjennomgang av domstolens vurdering henviser jeg til selve avgjørelsen (EMD-2008-13221/ EMDN-2008-13221), samt masteroppgaven til Fjeldstad¹¹⁶ hvor det ble foretatt en analyse av dommen. En fullstendig redegjørelse av denne saken vil i denne oppgaven være for omfattende, og ikke nødvendig for den videre drøftelsen. En oppsummering av EMD sin avgjørelse anser jeg som tilstrekkelig.

EMD «delte klagernes syn om at den lave årlige festeavgiften (mindre enn 0,25 % av antatt markedsverdi), og den tidsubestemte varigheten av avgiftssatsene, utgjorde et vesentlig inngrep i klagernes eiendomsrett.» Samtidig konstaterte domstolen med at nasjonale myndigheter hadde bedre forutsetninger for – og en vid adgang til – å vurdere hva som anses som allmenhetens interesser. Domstolen pekte i denne sammenheng på at det inngrepet som tomtefesteloven § 33 medførte bar preg av å reflektere sosialpolitikk i bred forstand, men at lovgivers begrunnelse for bestemmelsen ikke var uten rimelig grunnlag. Retten konkluderte derfor med at bestemmelsen var å anse for å være i tråd med formålet om allmenhetens interesse.¹¹⁷

¹¹⁶ Fjeldstad (2016)

¹¹⁷ EMDN-2008-13221 (Norsk sammendrag)

Deretter vurderte EMD om inngrepet var å anse som «en rimelig balanse mellom samfunnets generelle interesser og individets krav på vern om fundamentale rettigheter.» Det var på dette punktet at domstolene kom frem til at tomtefesteloven § 33 krenket menneskerettighetene. Domstolen kom frem til at ulempene i stor grad falt på bortfesterne, og at lovgiver i utilstrekkelig grad «hadde foretatt en rimelig avveining mellom allmennhetens interesser og klagernes eiendomsrettigheter.» Hvordan interessene skal vektes mot hverandre uttalte domstolen seg ikke om, men ga i stedet uttrykk for at det var opp til lovgiver.¹¹⁸

4.3.3. Lovendringen i 2015

Etter at Norge ble dømt for brudd på menneskerettighetene, ble det satt i gang en prosess ved å vurdere og endre lovgivningen. Resultatet av denne prosessen var det skjedde omfattende endringer i tomtefesteloven da endringsloven av 2015¹¹⁹ ble vedtatt. I denne sammenheng var endringene i §§ 15 og 33 sentrale.

Tomtefesteloven § 15 Regulering av festeavgift

Endringen i tomtefesteloven § 15 besto både av rettslige endringer og redaksjonelle endringer, men i all hovedsak ble bestemmelsen beholdt slik den var. De sentrale endringene i fremkommer av bestemmelsens fjerde, femte, åttende og niende ledd. Fjerde ledd lyder som følgende:

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.

¹¹⁸ EMDN-2008-13221 (Norsk sammendrag)

¹¹⁹ Lov 19. juni 2015 nr. 63 om endringer i tomtefesteloven (festeavgift ved forlengelse m.m.). Endringsloven består av del I og del II

Ved innføringen av fjerde ledd ble bortfester gitt en rett til å foreta seg et engangsløft av festeavgiften i forbindelse med forlengelse av festeavtalen til 2 % av tomteverdien. Tomteverdien skal reflektere markedsverdien ut ifra dagens bruk, med fradrag for den verdien som fester tilfører tomten. Om begrunnelsen for denne regelen uttalte departementet følgende:

Departementets lovforslag bygger på elementer både fra utvalgets engangsløftmodell, kombinasjonsmodell og prosentmodell. I høringen har bortfesterens side i hovedsak støttet engangsløftmodellen, mens festerens side i hovedsak har støttet en generalklausul. En generalklausul, som er en skjønsmessig bestemmelse, vil innebære at det er partene, eller i ytterste konsekvens domstolene, som må foreta avveiningen mellom hensynet til festeren og hensynet til bortfesteren når den nye festeavgiften skal fastsettes. Departementet foreslår at bortfesteren i stedet gis rett til et «engangsløft» av festeavgiften når festeavtalen forlenges. Forslaget bygger på en generell avveining mellom hensynet til bortfesteren og hensynet til festeren. Selv om det vil variere hvor godt en slik generell bestemmelse vil treffe i forskjellige festeforhold, er det etter departementets syn et tungtveiende hensyn å sikre forutberegnelighet for partene i avtaleforholdet og begrense potensialet for tvister på et område som har vært preget av et høyt konfliktnivå.¹²⁰

I forbindelse med at loven ble utarbeidet ble det foretatt flere diskusjoner rundt valg av prosentsats. Diskusjonene dreide seg om det skulle fastsettes en prosentsats, eller om de kun skulle være en henvisning til rentenivået som var gjeldende da festeavtalen ble inngått. I forslaget til departementet ble det uttalt at prosentsatsen var sentral «ved balanseringen av hensynet til bortfesteren og hensynet til festeren.» Departementet mente at en fastsatt prosentsats ville ivareta disse hensynene på en best mulig måte. Departementet foreslo i utgangspunktet en prosentsats på 2,5 prosent, men lovgiver landet på 2 prosent.¹²¹

Bortfesterens rett til å kreve 2 prosent av tomteverdien ble i tredje til femte punktum begrenset av et høyestebeløp på 9000 kr per dekar justert etter konsumprisindeksen (jf. åttende ledd). Dersom tomten er mindre enn ett dekar, kan likevel fester kreve høyestebeløpet, og hvis tomten er større enn ett dekar beregnes festeavgiften ved å gange tomtestørrelsen med høyestebeløpet. Dersom det er fastsatt i festeavtalen at bortfester har rett til et høyere beløp enn det som anvendelse av reglene i tomtefesteloven vil gi, står bortfester fritt til å beholde

¹²⁰ Prop. 73 L (2014-2015) s. 43

¹²¹ Prop. 73 L (2014-2015) s. 43

dette beløpet – reglene i fjerde ledd kommer kun til anvendelse dersom bortfesteren krever regulering.¹²² Om høyestebeløpet uttalte departementet følgende:

Høyestebeløpet er begrunnet i hensynet til festeren. De hensyn som er nevnt foran i tilknytning til spørsmålet om prosentsats, taler også for at det settes et tak for hvor mye festeavgiften kan utgjøre. For festere med særlig verdifulle tomter vil den foreslåtte regelen om at festeavgiften skal utgjøre 2,5 prosent av tomteverdien, kunne føre til en betydelig økning av festeavgiften. Dette kan for noen festere bety at de ikke vil ha økonomisk mulighet til å fortsette festeforholdet. Et høyestebeløp har til formål å forhindre urimelige utslag av reglene og innebærer en lovfastsatt begrensning av det tillatte vederlaget på et område der vanlige markedsmekanismer ikke virker som følge av festerens binding til tomten. En slik begrensning er for øvrig allerede kjent fra gjeldende § 15 annet ledd. Og det kan i den forbindelse nevnes at i Lindheim-dommen fremheves nettopp den balanseringen av hensynene som fremgår av forarbeidene til § 15, som noe som også burde ha vært gjort ved vedtakelsen av § 33 (dommens avsnitt 126 til 128).

Departementet har ikke foreslått å knytte høyestebeløpet til antallet boenheter på tomten, slik utvalget har foreslått for høyestebeløpet i engangsløftmodellen og kombinasjonsmodellen. En regel om boenheter vil kunne slå tilfeldig ut i ulike festeforhold og kan få utilsiktede konsekvenser. At høyestebeløpet for festeavgiften øker med størrelsen på tomten, kan begrunnes i at det ofte vil være en sammenheng mellom tomtestørrelsen og tomteverdien, og at man for større eiendommer bør ha adgang til å kreve en høyere festeavgift dersom tomteverdien tillater det. En regel om at høyestebeløpet skal knyttes både til tomtestørrelse og boenheter, ville også innebære en komplisering av reglene. Videre vil det etter departementets syn være en pedagogisk fordel om høyestebeløpet utformes likt som høyestebeløpet etter den nåværende bestemmelsen i tomtefesteloven § 15 annet ledd nr. 2, som ikke er knyttet til antallet boenheter. Etter departementets mening ivaretar lovforslaget hensynet til begge partene i kontraktsforholdet.

Retten til å regulere festeavgiften etter bestemmelsen i fjerde ledd gjelder ikke dersom det er avtalt en rett til forlengelse for fester, og det følger av avtalen at bortfesteren ikke har rett til å regulere festeavgiften utover konsumprisindeksen. Femte ledd gir begge parter rett til å kreve regulering av festeavgiften etter første og annet ledd for hvert trettiende år. I bestemmelsens niende ledd er det lagt inn en sikkerhetsventil, som bestemmer at høyestebeløpet i fjerde ledd kan settes høyere enn taket, i den grad en lavere verdi vil være brudd på vernet etter EMK P1-1.¹²³

¹²² Prop. 73 L (2014-2015) s. 79

¹²³ Prop. 73 L (2014-2015) s. 79-80

Tomtefesteloven § 33 Lenging av festetomt til bustadhus og fritidshus

Som en følge av at tomtefesteloven § 15 ble endret, ble også § 33 endret. Endringen innebar at bestemmelsen om at fester kunne forlenge på samme vilkår som før, ble endret slik at bortfesteren ble gitt en rett til regulering av festeavgiften i samsvar med § 15.

4.3.4. HR-2019-1206-A (Øvre Ullern II)

Etter lovendringen i 2015 ble det reist sak for Høyesterett hvor hovedspørsmålet var «om bortfester har krav på en oppregulering av festeavgiften ut over begrensningen som følger av høyestebeløpet i tomtefesteloven § 15 fjerde ledd, for å unngå krenkelse av Den europeiske menneskerettskonvensjon første tilleggsprotokoll artikkel 1 (EMK P1-1), jf. tomtefesteloven § 15 niende ledd.» Festetomten som saken dreide seg om var den samme som i Øvre Ullerndommen.¹²⁴

Den aktuelle festetomten på 20,5 dekar er en del av Øvre Ullern terrasse, hvor det på tidlig 60-tallet ble oppført 54 leiligheter av Selvaag på festet tomt. Selvaags arving overtok festetomten, og tomten ble deretter overtatt til dagens bortfester: stiftelsen Karibu. Stiftelsen har som formål å fremme nasjonalt og internasjonalt utviklingsarbeid. Etter at endringsloven i 2015 trådte i kraft, krevde bortfester oppregulering av festeavgiften, men kom ikke til enighet med festerne. Det ble derfor begjært skjønn for Oslo tingrett mai 2016, med krav om at festeavgiften måtte økes i samsvar med tomtefesteloven § 15 niende ledd. Bortfester mente at en oppregulering begrenset av høyestebeløpet etter fjerde ledd var i strid med EMK P1-1, da festeavgiften kun utgjorde 0,6 prosent av tomteverdien. I denne sammenheng uttalte Karibu følgende: «[d]enne skranken innebærer et uforholdsmessig inngrep i bortfesteren eiendomsrett. I realiteten er all verdistigning på tomta overført til festerne.» Festerne på sin side pekte på at festeavgiften i dette tilfellet var knyttet til boenhetene, slik at bortfester fikk utbetalt en festeavgift som utgjorde høyestebeløpet multiplisert med antall boenheter, og ikke antall dekar. Festeavgiften var derfor 2,7 ganger større enn det summen ville ha vært hvis festeavgiften hadde blitt beregnet etter reglene i § 15 fjerde ledd.

Bortfester nådde ikke gjennom for sitt krav i hverken tingretten eller lagmannsretten. Karibu anket derfor saken til Høyesterett, og saken ble tillatt fremmet. Da Høyesterett skulle besvare

¹²⁴ Dommens avsnitt 1

hovedspørsmålet i saken, kom retten frem til at det var kontrollregelen i EMK P1-1 som kom til anvendelse. Spørsmålet var derfor om inngrepet i bortfesters eiendomsrett var forholdsmessig. Denne vurderingen besto av to deler: en vurdering av lovgivers begrunnelse av reglene, og en vurdering av virkingene av bestemmelsen.

I dommen ble det gitt en redegjørelse for lovgivers vurderinger ved endringen av tomtefesteloven.¹²⁵ På bakgrunn av denne redegjørelsen kom retten frem til at lovgivers vurderinger ikke kunne anses som uforholdsmessige:

Etter mitt syn viser lovforarbeidene at det ble foretatt en grundig vurdering og avveining av hensynene til både bortfesterne og festerne. At høyestebeløpet ville ramme eierne av dyre tomter var åpenbart, og konsekvensene av dette ble uttrykkelig vurdert – men med det utfall at hensynet til festerne ble funnet mer tungtveiende. At bortfesterne, og særlig de som eier dyre tomter, finner dette urimelig, kan ikke være til hinder for at lovgiver velger å legge større vekt på andre og mer sosiale hensyn. Dette gjør ikke at inngrepet, sett ut fra en samlet vurdering av mer allmenne hensyn, må betraktes som uforholdsmessig.

At loven er generelt utformet, og gjelder uavhengig av festerens økonomiske stilling, kan heller ikke gjøre bestemmelsen uforholdsmessig.¹²⁶

Om de økonomiske konsekvensene som tomtefesteloven medførte, uttalte retten at taket i tomtefesteloven § 15 fjerde ledd innebar at bortfester kun hadde krav på en festeavgift som utgjorde 0,6 prosent av tomteverdien. Dette er en god del lavere enn satsen på 2 prosent som loven angir, men en god del høyere enn det som var tilfelle i Lindheim-dommen. Festeavgiften slik den er i dag, er også en god del lavere enn det den ville ha vært ved en konsumprisindeksering av opprinnelig festeavgift, som samlet sett ville ha vært på over 900 000 kr i året. Retten forklarte videre at bortfester sin interesse i tomten primært var av økonomisk karakter, da et festeforhold innebærer at rådigheten over festetomten har blitt overført til fester ved avtaleinngåelse. Den økonomiske interessen i festetomten kunne derimot ikke begrenses til å kun fastavgiften. Festetiden var på 50 år, og avtalen innebar at bortfester hadde rett til å bestemme om festetomten skulle innløses eller om festeforholdet skulle forlenges etter endt festetid. Likevel tok retten utgangspunkt i at bortfester ikke kunne regne med offentlig regulering ved innløsning, da avtalen ble inngått i en tid med

¹²⁵ Denne vurderingen er gjengitt i kapittel 4.3.3

¹²⁶ Dommens avsnitt 117-118

prisregulering. Bortfester kunne derfor ikke ta utgangspunkt i å få realisert markedsverdien. Retten bemerket at de økonomiske konsekvensene for bortfester var store, men at festeavgiften var å anse som en tilnærmet risikofri og passiv pengeplassering. Retten forklarte videre:

Den økonomiske avkastningen kan imidlertid ikke alene være avgjørende ved forholdsmessighetsvurderingen. For meg har det vært avgjørende at lovgiver har foretatt en bred og sammensatt avveining hvor de økonomiske konsekvenser for både bortfester og fester har vært vurdert. I prinsippet har lovgiver anerkjent en rett for bortfester til en festeavgift som tar i betraktning tomteverdien, men samtidig funnet det nødvendig å innføre en begrensning av andre tungtveiende grunner.¹²⁷

Etter en samlet vurdering kom førstvoterende frem til at det ut ifra økonomiske betraktninger ikke forelå noen omstendigheter rundt festeforholdet som tilsa at bortfester måtte «bære en individuell og overdreven byrde som gjør at det er et uforholdsmessig inngrep i relasjon til EMK P1-1.»¹²⁸ På bakgrunn av denne redegjørelsen kom et enstemmig Høyesterett kom frem til at en forlengelse etter tomtefesteloven § 15 fjerde ledd ikke var i strid med EMK P1-1, og at reglene i niende ledd derfor ikke kom til anvendelse.

Desember 2019 leverte bortfester inn en klage til EMD. Klagen har i skrivende stund ikke blitt avvist, og Norge ble juni 2020 bedt om å komme med et tilsvarende svar. Per dags dato har ikke domstolen berammet noen sak. Spørsmålet om forlengelsesretten er i tråd med EMD P1-1 derfor ikke blitt endelig avgjort.¹²⁹

4.4. Lovavdelingens tolkningsuttalelse

4.4.1. Norges bondelags brev til lovavdelingen

I brevet fra Norges Bondelag ble det stilt to spørsmål:

1. Om «rullerende» festeavtaler omfattes av tomtefesteloven § 33, jf. § 15 fjerde ledd.
2. Om «rullerende» festeavtaler omfattes av overgangsregelen i endringslov 19. juni 2015 nr. 63 del II nr. 2.

¹²⁷ Dommens avsnitt 130

¹²⁸ Dommens avsnitt 131

¹²⁹ Kolsrud (2020)

I de påfølgende delkapitlene vil det bli gitt en redegjørelse for lovavdelingens vurdering av de to spørsmålene. Det første spørsmålet vil få mest oppmerksomhet i denne oppgaven, da tolkningsuttalelsen har praktisk betydning for enkelte festeforhold i dag.

4.4.2. Om rullerende festeavtaler omfattes av tomtefesteloven § 33

Tomtefesteloven § 33 gir fester en rett til forlengelse av festeavtalen «når festetiden er ute». I forarbeidene til tomtefesteloven fremkommer det at § 33 kun omfatter festeavtaler som er på åremål eller på oppsigelse. Det er kun festere som har inngått avtaler hvor festetiden løper ut, som kan kreve forlengelse. For avtaler på åremål, anses festetiden som ute når den avtalte tiden er omme. For festeavtaler med avtalt oppsigelsesrett for bortfester, er festetiden ute når bortfesteren sier opp avtalen. Festeavtaler som er tidsubegrensede uten oppsigelsesrett for bortfester omfattes ikke av tomtefesteloven § 33.¹³⁰

Som det ble gjort rede for i kapittel 3, er det ikke nødvendigvis innlysende om en festeavtale er tidsbestemt eller tidsubestemt. Likeså er det ikke alltid entydig når en festeavtale anses for å være utløpt. Norges bondelag pekte i sitt brev på at festetidens utløp i rullerende avtaler kan tolkes på to ulike måter:

- 1) En klausul om forlengelse kommer kun til anvendelse etter at festetiden er ute, slik at forlengelsen skjer etter tomtefesteloven § 33.
- 2) Festetiden er ikke ute så lenge festeren har rett til å forlenge avtalen.

Selv om utgangspunktet for spørsmålet fra Norges bondelag var en standardavtale, kan det være variasjoner i avtalens ordlyd og forutsetningene ved avtaleinngåelsen. Både vurderingen av lengden på festetiden og om avtalen er på oppsigelse, vil bero på en konkret vurdering. På grunn av dette poengterte lovavdelingen at det ikke kan gis et generelt svar på spørsmålet. Til tross for dette kom lovavdelingen frem til at tolkningsalternativ 1 som hovedregel skal legges til grunn ved bestemmelse av avtalens festetid. Lovavdelingen pekte på at det lå i forlengelsesrettens natur at avtalen hadde en sluttdato. Dersom avtalen ikke har en sluttdato, er det ikke mulig å forlenge den.¹³¹

¹³⁰ Ot.prp. nr. 28 (1995-1996) s. 67

¹³¹ Lovavdelingen i Justis- og beredskapsdepartementet (2017)

Lovavdelingen kommenterte på at hverken forarbeidene eller rettspraksis direkte har behandlet den aktuelle problemstillingen som Norges bondelag la frem, men lovavdelingen fant likevel støtte for sitt synspunkt i lovforarbeidene.

I forbindelse med utredelsen av endringsloven av 2015, foreslo departementet at forlengelse etter loven skulle skje automatisk. Før endringsloven trådte i kraft måtte fester selv kreve forlengelse, for at festeavtalen skulle fortsette på samme vilkår som før (jf. tidligere § 10 i tomtefesteloven). Departementet foreslo i denne sammenheng at det ikke skulle legges opp til et tosporet system hvor festeavtalen enten ble forlenget i kraft av loven eller i kraft avtalen. En forlengelse vil derfor alltid skje i kraft av loven. Avtalen kan derimot få betydning for vilkårene ved forlengelse. Dersom avtalen gir gunstigere vilkår for fester, har fester anledning til å påberope seg dette så lenge det ikke strider med preceptorisk lovgivning.¹³²

Et annet moment som lovavdelingen pekte på, var ordlyden i § 15 fjerde ledd syvende punktum:

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.

Paragraf 15 fjerde ledd syvende punktum er en unntaksbestemmelse som regulerer forholdet til klausuler om forlengelse. Hovedregelen i fjerde ledd første til sjette punktum er at bortfester har rett til å regulere festeavgiften ved forlengelse av et avtaleforhold. Bortfesteres rett til regulering vil være avhengig av hva som fremkommer av avtalen. Fremkommer det av avtalen at bortfester ikke har rett til å regulere festeavgiften utover endringen i pengeverdien, kan ikke bortfester påberope seg retten til å regulere festeavgiften etter reglene i første til sjette punktum. Denne bestemmelsen bygger på en forutsetning om at tomtefesteloven § 33 kommer til anvendelse for avtaler med forlengelsesvilkår. Lovavdelingen konkluderte derfor med at reglene i tomtefesteloven § 33 vil kunne komme til anvendelse for rullerende festeavtaler.

¹³² Lov 19. juni 2015 nr. 63 om endringer i tomtefesteloven (festeavgift ved forlengelse m.m); Prop. 73 L (2014-2015) s. 56 og 79

4.4.3. Overgangsregelen i endringslov 19. juni 2015 nr. 63 del II nr. 2

Det andre spørsmålet Norges bondelag stillte var om «rullerende» festeavtaler omfattes av overgangsregelen i endringslov 19. juni 2015 nr. 63 del II nr. 2.¹³³ Del II i endringsloven av 2015 ble utformet med en intensjon om at den kun skulle være midlertidig. Mange av reglene har derfor «gått ut på dato», eller vil gjøre det i nær fremtid.¹³⁴ Dette er blant annet tilfelle for punkt nummer to i endringsloven, som har følgende ordlyd:

For festeavtaler som er forlenget på samme vilkår som før i medhold av tomtefesteloven § 33 slik bestemmelsen lyder før ikrafttredelsen av denne loven, eller i medhold av midlertidig lov 14. desember 2012 nr. 89 § 1, kan bortfesteren kreve regulering av festeavgiften etter reglene i § 15 fjerde ledd frem til 1. januar 2018.

Reglen åpnet opp for at festeavtaler som tidligere hadde blitt regulert, kunne bli justert slik at reguleringen samsvarte med endringen i § 33. Spørsmålet som lovavdelingen derfor tok stilling til var om en forlengelse av en rullerende festekontrakt før endringsloven ble vedtatt, hadde skjedd i medhold av avtalen eller loven, og om dette fikk betydning for anvendelse av overgangsregelen. Som det kommer frem av bestemmelsen over, fikk bortfester en rett til å kreve regulering etter ny § 33 frem til 1. januar 2018. Dette er altså ikke en regel som har noen praktisk betydning i dag, og det vil derfor ikke foretas være en omfattende redegjørelse for vurderingene til lovavdelingen. Det er likevel et poeng å kjenne til utfallet av lovavdelingens diskusjon, for den videre drøftelsen.

Lovavdelingen kom under tvil frem til at overgangsregelen i endringsloven omfatter forlengelser som har grunnlag i avtalen, herunder rullerende avtaler. Dette innebar at de avtalene som ble forlenget før endringsloven, ble omfattet av bestemmelsen, slik at bortfester hadde mulighet til å regulere festeavgiften etter tomtefesteloven § 15 fjerde ledd, jf. tomtefesteloven § 33. Lovavdelingen føyde til at dette også avhenger av om festeavtalen er av en slik karakter at det er mulig med en forlengelse etter § 33.

¹³³ Endringsloven som det tidligere i denne oppgaven har blitt referert til består av to deler: del I og del II.

¹³⁴ Bergsholm (2016) s. 170

4.5. LE-2017-8880 (Snertingdal)

I perioden 1973 til 1976 ble det i Snertingdal bygd ut et hyttefelt i et skogsterreng.

Hyggefeltet var på underkant av ett hektar, hvor det ble ført opp 106 festetomter, hvorav 104 av den ble bebygd. Festetomtene ble etablert som punktbeste, og festekontraktene var standardiserte og inneholdt følgende bestemmelser:

- Festet gjelder for perioden [dato] til [dato]. Dog kan festeren kreve festet videre forlenget for 20 år ad gangen (...). Krav om slik forlengelse av festet må av festeren fremsettes skriftlig i rekommandert brev innen 1. oktober i løpende festetids siste år.
- Festeavgiften er for resterende del av inneværende kalenderår kr ... og videre kr [beløp] pr. år, dog således at regulering av festeavgiften skjer i henhold til indeksglidning hver femte år. Første regulering av festeavgiften trer i kraft pr. 1/1 [år] med basis i indeks pr. 1/8 [år]. (Den nå stipulerte festeavgift er notert etter indeks pr. 1/1 [år].)
- Festeavgiften erlegges uoppfordret forskuddsvis innen 1/10 hvert år gjeldende for det etterfølgende år. Eieren kan beregne en etterskuddsrente på 8 % ved for sen betaling.
- Ved forlengelse av festet kan hver av partene forlange revisjon av festeavgiften i samsvar med prisnivået i distriktet.

Da hyttefeltet ble etablert var det hytteeierne som dekket utgiftene forbundet med inngåelsen av festekontrakten, og for infrastrukturen innad i hyttefeltet.

I september 2013 varslet bortfesterne at festeavgiften kom til å bli økt til 5 % av tomteverdien, i henhold til prisnivået i distriktet. Både bortfesterne og festerne engasjerte hver sin takstmann. Takstmann nummer 1 kom frem til at tomten hadde en verdi på 180 000 kr til 200 000 kr, og beregnet kostandene for infrastruktur til å være 30 000 kr. Takstmann nummer 2 kom frem til at tomtene hadde en verdi på 120 000 kr til 170 000 kr, fratrukket kostnader for infrastruktur. Takstmannen opplyste også om at enkelte av tomtene trolig ikke var salgbare i dagens marked. Mai 2014 meldte bortfesterne om at de ønsket å behandle alle festerne likt, og tok derfor utgangspunkt i den laveste tomteverdien som deres takstmann hadde kommet frem til, fratrukket kostander for tomteverdien. Bortfester tok derfor utgangspunkt i at tomteverdien var 150 000 kr, og at festeavgiften ble 7 500 kr per år¹³⁵. De fleste av festerne aksepterte

¹³⁵ Festeavgiften er ikke så høy at regelen om høyestebeløpet kommer til anvendelse

denne fastavgiften med unntak av 15 festere. Bortfesterne begjærte derfor skjønn for Gjøvik tingrett januar 2016, men nådde ikke gjennom for sitt krav. Det ble derfor begjært overskjønn.

Konflikten mellom fester og bortfester dreide seg om bortfester hadde rett til å regulere festeavgiften utover 2 %-regelen i tomtefesteloven § 15 fjerde ledd. Bortfesterne argumenterte med at reguleringen skulle skje i henhold til gjeldende regelverk da reguleringskravet ble fremsatt. Bortfesterne la til grunn at reguleringen skulle utgjøre en rimelig avkastning for bortfesteren, som da ville være 5 % i henhold til prisnivået i distriktet. Festerne på sin side mente at 2 %-reglen måtte legges til grunn ved fastsettelsen av fastavgiften.

Lagmannsretten innledet sin vurdering med først å ta stilling til tomteverdien, for deretter gi en sammenfattet redegjørelse for lovutviklingen på feltet.

Lagmannsretten kommenterte på at tomteverdien til de feste tomtene ligger innenfor anslagene til takstmennene, og at de fleste tomtene ville ha en nokså lik pris. Dette var med unntak av to tomter, hvor beliggenheten tilsa at verdien var en del lavere enn for de øvrige tomtene i feltet. Retten kom derfor til at råtomtverdien for de to tomtene var på 80 000 kr, og 130 000 kr for de øvrige tomtene.

I forbindelse med fastsettelsen av festerenten, ble det gitt en redegjørelse for den historiske utviklingen av reglene rundt forlengelsesretten. De mest sentrale punktene har allerede blitt gjort rede for i denne oppgaven, og vil derfor ikke bli nærmere gjennomgått i dette delkapittelet. Da saken ble tatt opp til behandling var det den midlertidige loven av 2012¹³⁶ som var gjeldende, dette måtte imidlertid ses i lys av tolkningsuttalelsen til lovavdelingen.

Den aktuelle festekontrakten inneholdt en bestemmelse som ga fester adgang til å forlenge festekontrakten med 20 år av gangen. Retten mente at denne adgangen til forlengelse var av en slik karakter at festekontrakten kunne betegnes som rullerende, og at lovavdelingens tolkningsuttalelse derfor ville være av betydning. I lovavdelingens tolkningsuttalelse tar forfatterne utgangspunkt i at spørsmålet rundt «om når festetiden er ute» utelukkende gjaldt festekontrakter inngått før 1976, lagmannsretten sa seg ikke enig i denne vurderingen, og kom frem til at det også var aktuelt for festekontrakter inngått etter 1976. På bakgrunn av dette

¹³⁶ Midlertidig lov 14. desember nr. 89 om rett til forlengelse av feste til bolig og fritidshus (midlertidig lov om rett til forlengelse)

kom lagmannsretten frem til at reglene i tomtefesteloven § 33 kom til anvendelse for vurderingen av festeavgiften for samtlige av festetomtene. Dette innebar også at det rettslige utgangspunktet for denne vurderingen var endringsloven av 2015.

Det rettslige utgangspunktet for rettens videre vurdering var dermed om «om overgangsregelen i endringslov 19. juni 2015 nr. 63 del II nr. 5 gir bortfester rett til å kreve festeavgiften regulert etter reguleringsbestemmelsen i festekontrakten, og da slik at bestemmelsen om festerente på 2 % i tomtefesteloven § 15 fjerde ledd ikke får anvendelse, i hvert fall ikke direkte.» Ordlyden i den aktuelle bestemmelsen lød som følgende:

Er en avtale om feste av tomt til bolighus eller fritidshus gjort før 1. januar 2002, gjelder i tillegg til § 15 følgende regler for den første reguleringen som skjer fra 1. januar 2002 eller senere:

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

Lagmannsretten kommenterte på at dette var et spørsmål som ikke hadde blitt vurdert i tolkningsuttalelsen, men retten fant imidlertid under tvil at bortfester hadde en slik rett. Bakgrunnen for at retten kom frem til dette, var at bestemmelsens ordlyd om at *i tillegg til § 15* i tomtefesteloven, kunne bortfester kreve avgiften regulert til det som utvilsomt var avtalt. I festeavtalens siste punk, ble det bestemt at begge parter i festeforholdet kunne forlange «revisjon av festeavgiften i samsvar med prisnivået i distriktet.» Med prisnivået i distriktet ble det siktet til prisnivået på tomter i distriktet, jf. HR-2007-2021-A avsnitt 51. Retten uttalte også at det var vanskelig å se at punkt nummer 5 i endringsloven del II ville ha et selvstendig innhold dersom det ikke ga «noe mer» enn det som fremkom av punkt nummer 2 i endringsloven. Retten fant også støtte for sitt synspunkt i forarbeidene til endringsloven, hvor det på side 56 ble uttalt at bortfester i avtaleforhold som ble stiftet før 2002 hadde bortfester rett til å regulere avtalen til det som «tvilløst er avtalt, én gang.»¹³⁷

¹³⁷ Prop. 73 L (2014-2015) s. 56

Det var altså det som utvilsomt var avtalt som skulle legges til grunn for reguleringen av festeavgiften, i dette tilfellet det generelle prisnivået for tomter i distriktet. Bortfesteren var altså ikke begrenset av 2 %-regelen i § 15 fjerde ledd. Spørsmålet ble da hvilken festerente som reflekterte prisnivået i distriktet.

Da lovgiver debatterte 2 %-regelen ble det uttalt at prosentsatsen ikke nødvendigvis kunne sammenliknes forventet avkastning på andre investeringer. «I relasjon til festetomter der festetiden er ute, må det gjøres en bredere vurdering av hva som vil fremstå som en rimelig avkastning. Både tomteinstituttets særtrekk, forhistorien til gjeldende lovgivning og hensynet til hva som i dag vil gi en rimelig balanse mellom partene sett i lys av de krav EMK stiller, må tillegges vekt.»¹³⁸ Flertallet i stortinget pekte på at risikoen knyttet til festetomter var lavere enn for andre typer av investeringer, og at forventet avkastning derfor var noe lavere. Lovgiver kom derfor frem til at en festerente på 2 prosent reflekterte disse vurderingene på en best mulig måte. I denne saken ble ikke dette ansett som et relevant moment ved fastsettelse av festerente. Lagmannsretten henviste til HR-2000-548 hvor Høyesterett tok til orde for at festerenten skulle gjenspeile forventet avkastning på reguleringstidspunktet. Med forventet avkastning siktet retten til «det som ville ha vært en normal, rimelig avkastning av de verdier festearealet representerer, dersom arealet hadde blitt solgt og pengene plassert på en annen måte.»¹³⁹ Dette ble supplert med Høyesterett sin uttalelse i HR-2004-218-A avsnitt 46-47:

Selv om festeavgift fastsatt etter en nominell rente i kombinasjon med en bestemmelse om oppjustering i samsvar med inflasjonen, ut fra en økonomisk betraktning innebærer en såkalt dobbeltkompensasjon, finner jeg ikke grunnlag for å slå fast at riktig rettsanvendelse ville være å bruke en realrente som festerente ved første gangs fastsettelse av festeavgiften. Som jeg har pekt på, er det ikke støtte i lov eller forarbeider for dette syn, og det ville innebære et markant brudd på praksis på dette området, der det er avtalefrihet og der markedet således er bestemmende for festeavgiftene. Slik jeg ser det, er det avtalepartene som må forhandle seg frem til festerenten. Fastsettelse av festeavgift for langvarige festeforhold kan være vanskelig, og det kan komme inn andre vurderinger enn renteutviklingen, eksempelvis prisutvikling på tomtegrunn som konsumprisindeksen ikke fanger opp. Hvor markedsprisen ligger for tilsvarende festeavtaler, vil derfor være vesentlig når domstolene skal fastsette festerenten.

¹³⁸ Prop. 73 L (2014-2015) s. 43-44

¹³⁹ HR-2000-548 side 156 i dommen

På den annen side forutsetter riktig rettsanvendelse at det er tatt hensyn til reguleringsadgangen. Det følger av dette at rentenivået på avtaletidspunktet ikke kan være avgjørende. Særlig der inflasjonen er høy, med derav følgende høyt rentenivå, vil «dobbelkompensasjon» fremtre svært klart, og festeavgiften kan lett bli urimelig høy når det også forutsettes full verdikompensasjon for prisstigning etter et antall år.

Lagmannsretten forklarte videre at partene i liten grad hadde gjort rede for prisutviklingen på tomtegrunn i distriktet, og de hadde ikke lagt frem dokumentasjon på om prisutviklingen avvek fra endringene i konsumprisindeksen. Retten viste så til en høringsuttalelse fra Norges Handelshøyskole (NHH) fra 9. januar 2014, hvor det ble kommentert på at «grunnlaget for beregning av festerenten bør reduseres til 2,5% eller lavere for festekontrakter med indeksregulering.» Bakgrunnen for denne uttalelsen var at festerenten på daværende tidspunkt var 5 %, og festere ville da være tjent med å ta opp lån i banken og innløse tomten, fremfor å forlenge festet. Anbefalingen fra NHH var basert på et premiss om at festerenten skulle «reflektere en risikofri realavkastning.»¹⁴⁰ Men som retten alt var inne på, er det ikke grunnlag for å si at festerenten skal gjenspeile en risikofri avkastning.

Lagmannsretten kom etter en samlet vurdering til at festerenten skulle settes til 3 prosent. Dette mente retten var en «passende» rentesats, da rentenivået var lavt og var forventet å holde seg lav i tiden fremover.

4.6. Kapitlet oppsummert og avsluttende bemerkninger

Spørsmålet som skulle besvares i denne delen av oppgaven var hva som er rettsvirkningene av at en festeavtale er rullerende. Hva som er rettsvirkningen av en rullerende festeavtale, beror på en konkret vurdering av avtalen. I utgangspunktet vil forlengelsesretten i § 33 være gjeldende for rullerende avtaler, herunder bestemmelsene i tomtefesteloven § 15 fjerde ledd. Det vil si at bortfester kan foreta seg et engangsløft ved forlengelse, og deretter regulere festeavgiften etter konsumprisindeksen. Dersom det kommer frem av avtalen at bortfester har rett til å regulere festeavgiften i henholdt til gitte kriterier i avtalen, vil det kunne trumfe reglene i § 15 fjerde ledd. Dette var tilfelle i Snertingdal-dommen, hvor det fremkom av avtalen at bortfester hadde rett til å regulere festeavgiften ved forlengelse til det generelle prisnivået på tomter i distriktet.

¹⁴⁰ Norges Handelshøyskole (2014) s. 1-2

Usikkerhet og tvil er to ord som er beskrivende for utviklingen av forlengelsesretten. De mange endringene i tomtfesteloven er et utslag av de mange svakhetene som har vært i lovverket opp igjennom årene. Tomtefesteinstituttet er både komplekst og komplisert, og det å lage et lovverk som ivaretar alle hensyn på en god måte er en vanskelig operasjon. Reglene er både generelt utformet og inngripende, og hvordan de slår ut på et mangfold av festekontrakter er ikke alltid lett å forutse. Det at problematikken som oppstår rundt rullerende festekontrakter ikke er blitt adressert i forarbeidene, illustrerer dette. En rullerende avtale er ikke et særphenomen, utgangspunktet for denne diskusjonen var tross alt Norges Bondelag sine standardkontrakter. Mange festekontrakter inneholder klausuler om forlengelse, og burde således i større grad ha blitt adressert gjennom de mange lovendringene.

I både tolkningsuttalelsen og Snertingdal-dommen ble det eksplisitt gitt uttrykk for at konklusjonen var trukket under tvil, nettopp fordi problemstillingene ikke direkte hadde blitt behandlet i forarbeidene. I Snertingdal-dommen førte det til at fastsettelse av rentefoten dreide seg om hvorfor den hverken skulle settes til 2 % eller 5 %, fremfor å gi en redegjørelse for hvorfor en rentefot på 3 % reflekterer prisnivået i distriktet. Dette henger nok også litt sammen med at retten er budet av partenes krav, og bortfester hadde i liten grad lagt frem dokumentasjon for prisutviklingen. Det er også en tankevekker at vurderingene som ble foretatt i Snertingdal-dommen ikke kunne ha blitt foretatt dersom saken kom opp til lagmannsretten på et tidligere tidspunkt. Dommen lener seg på uttalelsene til lovavdelingen, og kunne dermed ikke ha trukket de samme konklusjonene på et tidligere tidspunkt.

Gjennom tomtfesteloven historie har det vært mye usikkerhet knyttet til forlengelsesretten. Det er det også den dag i dag, selv etter at Høyesterett har behandlet mange spørsmål knyttet til dette temaet. Det er nettopp på grunn av lovverkets uforutsigbarhet at det finnes mange eksempler på at både bortfester og fester ønsker innløsning, fremfor forlengelse av feste, nettopp fordi at tomtfesteinstituttets historikk har vært preget av uforutsigbarhet. Uforutsigbarheten knyttet til tomtfesteinstituttet ser heller ikke ut til å bli noe mindre med en eventuell ny sak for EMD.

5. Avsluttende betraktninger

I saken Øvre Ullern II uttalte Høyesterett i avsnitt 112 at stortingsbehandlingen etter lovendringen i 2015 «var preget av politisk uenighet, og loven bærer preg av å være et kompromiss mellom motstridende interesser.» I denne oppgaven har ikke fokuset ligget på de politiske prosessene, men jeg vil nå avslutningsvis vie noe oppmerksomhet til nettopp dette temaet.

Alle lover blir til gjennom politiske prosesser, men det kan likevel dras et skillet mellom juss og politikk. Dette skille er derimot ikke så skarpt når det kommer til tomtefesteinstituttet sin del. Sitatet fra dommen ovenfor oppsummerer – etter min mening – lovens overordnede tone på en god måte. Det at reglene i tomtefesteloven har kommet til gjennom politiske kompromisser gjennomsyrrer på mange vis tomtefesteloven. Premissene som legges til grunn for avveiningen av de ulike hensynene baserer seg i stor grad på politiske synspunkter. Eksempelvis legges det til grunn at fester har et større behov for vern gjennom tomtefesteloven. Dette har kommet til uttrykk i loven i form av at prisstigningen på eiendommen i stor grad tilfaller fester. Hvilken fordeling av verdistigningen om anses som den ideelle, tror jeg egentlig ikke det finnes noe godt svar på, nettopp fordi de ulike avtalene har blitt inngått på ulike premisser. Det som likevel kan nevnes er at da reglene i tomtefesteloven kom til, var den økonomiske situasjonen en helt annen enn det den er i dag. Det kan derfor stilles spørsmål ved om hensynene bak reglene har løpt fra tiden?

Det at det er blitt inngått mange kompromisser i forbindelse med utarbeidelsen av loven, kommer også til uttrykk gjennom de mange endringene av den. Endringene som har blitt foretatt har skjedd på grunn av et skiftende politisk landskap. Flere av tomtefestelovens regler har blitt utformet i ellefte time, etter lange og konfliktfylte debatter, hvor loven i ettertiden har vist seg å ikke være tilstrekkelig gjennomarbeidet. Ved å gi loven et raskt overblikk, fremstår den som oversiktlig. Det er med en gang man begynner å gå regelverket etter i sømmene, og anvende loven på det store mangfoldet av festekontrakter, at svakhetene i loven kommer frem. Loven har flere inngripende bestemmelser, mange unntak, og hvor vurderingene i stor grad beror på skjønn. Dette gjør det vanskelig for de som omfattes av regelverket å orientere seg i gjeldende rett. En lov som henvender seg mot det brede lag av befolkning, bør kunne forstås ved å kun lese lovteksten – det er ikke tilfellet i dag.

En uheldig konsekvens av uklart regelverk er de mange sakene som kommer opp for rettsvesenet. I stedet for å bringe klarhet til rettslige spørsmål om tomtefeste, har loven i mange tilfeller satt interessekonflikter på spissen. Kombinasjonen av en komplisert lov og unike avtaler, har medført at det ikke er så enkelt for en gjengs person å sette seg inn i tomtefesteinstituttet. Det at partene har hatt ulike oppfatninger om avtaleforholdet er derfor ikke unaturlig, spesielt i de tilfellene hvor loven har hatt tilbakevirkende kraft. I denne oppgaven har vi sett på flere saker som ikke hadde en åpenbar løsning, og det at rettsreglene ikke bringer klarhet til konflikten påvirker partenes rettferdighetsfølelse.

Tomtefestelovens historikk, med skiftende politiske meninger og mange endringer, har gjort tomtefesteinstituttet uforutsigbart. Endringer i tomtefesteloven skal igjen opp til behandling i Stortinget. Foranlediget av klagen til EMD i saken Øvre Ullern II, har Arbeiderpartiet¹⁴¹ lagt frem følgende forslag:

1. Stortinget ber regjeringen legge frem forslag om avvikling av lov om tomtefeste for bolig- og fritidseiendommer.
2. Stortinget ber regjeringen i påvente av avvikling av lov om tomtefeste fremme forslag om å forby inngåelse av nye festeavtaler etter tomtefesteloven for bolig- og fritidseiendommer.
3. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å forenkle innløsningsbestemmelsene i påvente av avvikling av lov om tomtefeste, herunder å oppheve tidsbegrensningen for når innløsning kan kreves etter tomtefesteloven § 32 og unntakene fra innløsningsretten der grunneiere utgjør stats- og bygdeallmenninger eller landbrukere etter tomtefesteloven § 34.

Arbeiderpartiet har altså tatt til orde for å avvikle tomtefesteordningen for bolig- og fritidsfeste, og at gjøre store endringer i loven. Forslaget skal tas opp til behandling i Stortinget sommeren 2021. Om tomtefesteinstituttet som vi kjenner i dag lar seg stå, vil tiden vise.

¹⁴¹ Vågsild et al. (2021)

Litteraturliste

Lover

Gjeldende lover

- | | |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1918 | Lov 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven) |
| 1993 | Lov 11. juni 1993 nr. 66 om pristiltak (pristiltaksloven) |
| 1996 | Lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste (tomtefestelova) |
| 1999 | Lov 21. mai 1999 nr. 30 om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven) |
| 1999 | Lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven) |
| 1999 | Lov 21. mai 1999 nr. 30 om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven) |
| 2004 | Lov 2. juli 2004 nr. 63 om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv. (endringslov til tomtefesteloven) |
| 2005 | Lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedsregistrering (matrikkellova) |
| 2006 | Lov 30. juni 2006 nr. 52 om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv. (endringslov til tomtefesteloven) |
| 2008 | Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) |
| 2015 | Lov 19. juni 2015 nr. 63 om endringer i tomtefesteloven (festeavgift ved forlengelse m.m) |

Opphevede lover

- | | |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1975 | Lov 30. mai 1975 nr. 20 om tomtefeste (tomtefestelova) |
| 2012 | Midlertidig lov 14. desember nr. 89 om rett til forlengelse av feste til bolig og fritidshus (midlertidig lov om rett til forlengelse) |

Forskrifter

- | | |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1995 | Forskrift 3. november 1995 nr. 875 om tinglysning |
| 2003 | Forskrift 8. desember 2003 om endring i forskrift om standardisert oppsett for blanketter til tinglysning |

Forarbeider

NUT 1971:3	Rådsegn 9 – Om tomtefeste
NOU 1993:29	Rådsegn 15 – Ny lov om tomtefeste
NOU 2013:11	Festekontrakter og folkerett
Ot.prp. nr. 2 (1974-1975)	Om lov om tomtefeste
Ot.prp. nr. 28 (1995-1996)	Om lov om tomtefeste
Ot.prp. nr. 82 (1997-1998)	Om lov om husleieavtaler
Ot.prp. nr. 41 (2003-2004)	Om lov om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste
Ot.prp. nr. 42 (2008-2009)	Om lov om endringer i tomtefesteloven
Prop. 73 L (2014-2015)	Prop.73 L (2014–2015) Endringer i tomtefesteloven (festeavgift ved forlengelse m.m)
Innst. O. nr. 105 (2003-2004)	Innstilling fra justiskomiteen om lov om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv.

Rettspraksis

Høyesterettpraksis

HR-2000-548
HR-2004-218-A
HR-2007-818-P
HR-2007-1593-P (Øvre Ullern)
HR-2007-1594-P (Lindheim)
HR-2007-1595-P (Sørheim)
HR-2007-2021-A
HR-2013-144-A (Tiurlia)
HR-2015-218-A
HR-2016-304-S (Guldberg)
HR-2017-1780-A
HR-2018-1796-U
HR-2019-1206-A (Øvre Ullern II)
Rt-1958-841
Rt-1976-1 (Kløfta-dommen)

Underrettspraksis

RG-2006-1637 (Eidsivating)

RG-2010-1619 (Eidsivating)

LB-2017-109751 (Hvaler)

LF-2017-8880 (Snertingdal)

LB-2018-44490 (Sande)

19-017326SKJ-NHER (Altevatn og Bjørnfjell)

EMD-praksis

The case of Lindheim and Others v. Norway (EMD-2008-13221/ EMDN-2008-13221)

Litteratur

Andersen, T. og Hove, S.E. (2020). *Innlegg: Tomtefeste har ikke norgesrekord i tapere – ordningen bør beholdes*. Hentet fra: <https://www.dn.no/innlegg/jus/eiendom/hytte/innlegg-tomtefeste-har-ikke-norgesrekord-i-tapere-ordningen-bor-beholdes/2-1-880830> (Oppsøkt 27. mai 2021).

Bergsholm, E. (2008). Innløsning og forlengelse av festeavtaler: Er lovbestemt innløsningsrett et hensiktsmessig virkemiddel for å verne festerens interesser? *Lov og rett*, 09/2008 (47), 515-528.

Bergsholm, E. (2016). *Rettigheter i fast eiendom – En innføring i tingsrett*. Bergen: Fagbokforlaget.

Falkanger, T. (2017). *Tomtefesteloven – kommentarutgave*. Oslo: Universitetsforlaget.

Falkanger, T. og Falkanger, A. T. (2013). *Tingsrett*. Oslo: Universitetsforlaget.

Fjelstad, M. (2016). *Lovbestemt forlengelse av festeavtaler gjennom tomtefesteloven § 33 – med vekt på bakgrunnen for og arbeidet rundt endringen av loven*. Hentet fra: <https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/bitstream/handle/11250/2402091/Lovbestemt%20forlengelse%20av%20festeavtaler%20ogjennom%20tomtefesteloven%20%20c2%a7%2033%20%20e2%80%93%20med%20vekt%20p%20c3%a5%20bakgrunnen%20for%20og%20arbeidet%20rundt%20endringen%20av%20loven.pdf?sequence=1&isAllowed=y> (Oppsøkt 15. april 2021).

Hommerstad, M. (2015). *Hvem fikk stemmerett i 1814?* Hentet fra: <https://www.norghistorie.no/grunnlov-og-ny-union/1337-hvem-fikk-stemmerett-i-1814.html> (Oppsøkt 5. februar 2021).

Kjøllestad, T. G., Andersen, T. og Sletner, H. O. (2017). *Tomtefesteloven – med kommentarer*. Oslo: Gyldendal juridisk.

Kolsrud, K. (2020). *EMD slipper inn tomtefeste-strid fra Ullern – igjen*. Hentet fra: <https://rett24.no/articles/emd-slipper-inn-tomtefestestrid-fra-ullern--igjen> (Oppsøkt 15. mai 2021).

Lid, O. (1961). *Tomtefeste*. Oslo: Universitetsforlaget.

Lovavdelingen i Justis- og beredskapsdepartementet. (2017). *Spørsmål om tomtefesteloven § 33 omfatter «rullerende» festeavtaler*. Svar til Norges bondelag, 15. februar 2017. JDLOV-2017-55. Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-33---sporsmal-om-teomtefesteloven--33-omfatter-rullerende-festeavtaler/id2564598/> (Oppsøkt 1. mai 2021).

Norges Handelshøyskole. (2014). *HØRINGSUTTALELSE NOU 2013:11 FESTE KONTRAKTER OG FOLKERETT*. Hentet fra: https://www.regjeringen.no/contentassets/03f1b34005a34356915fafa759e9d085/nhh.pdf?uid=Norges_handelsh%C3%B8yskole (Oppsøkt 20. mai 2021).

Nyquist, T. og Skarvang, K. (2020). *Innlegg: Tomtefeste har norgesrekord i tvister, tapere, lovendringer og høyesterettssaker. Ordningen bør skrinlegges*. Hentet fra: <https://www.dn.no/innlegg/jus/eiendom/tomtefesteloven/innlegg-tomtefeste-har-norgesrekord-i-tvister-tapere-lovendringer-og-hoyesterettssaker-ordningen-bor-skrinlegges/2-1-877979> (Oppsøkt 27. mai 2021).

Solli, A. (2017). Eieendomshistorie i byane. I E. Berge og P. K. Sky (Red.), *Eieendomshistorie: Hovudliner i norsk eieendoms historie fra 1600-tallet fram mot nåtida* (s. 264-301). Oslo: Universitetsforlaget.

Vågslid, L., Aasen-Svensrud, M., Martin Henriksen, M. og Trettebergstuen, A. (2021). Representantforslag om å avvikle lov om tomtefeste, 210 S (2020-2021). Hentet fra: <https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Representantforslag/2020-2021/dok8-202021-210s/?all=true> (Oppsøkt 25. mai 2021).

Vedlegg 1 - Festekontrakt

Kontrakten gjelder framfeste ¹⁾

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

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

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

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. Navn	Ideell andel
---------------------------	--------------

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. Navn	Ideell andel
---------------------------	--------------

4. Festeavgift pr. år

kr

5. Festetid ³⁾

Antall år	Regnet fra – dato
-----------	-------------------

6. Panterett for festeavgiften ⁴⁾

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

7. Supplerende tekst. ⁵⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.

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

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

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
------	-------------------------	---------------------

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

Noter

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



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway