



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2022 30 stp.

Fakultetet for Landskap og samfunn

Tomtefeste i Norge -

Er grunnlagene for tomtefesteinstituttet fortsatt gjeldende eller burde ordningen avvikles?

Camilla Helene Kilstad

Master i Eiendomsutvikling

FORORD

Denne masteroppgaven er skrevet i løpet av det siste semesteret av en toårig mastergrad i Eiendomsutvikling ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet i Ås. Det har vært en annerledes studietid igjennom en pandemi, og til tross for særdeles kort tid ved universitetets lokaler er det med stolthet at en mastergrad avsluttes ved nettopp dette universitetet.

Gjennom studietiden har jeg opparbeidet meg en god innsikt i de ulike sidene av eiendomsfaget. Ved oppstart på studiet hadde jeg ikke trodd at det var de juridiske fagene som skulle vekke størst interesse og engasjement hos meg, men etter flere emner, blant annet med Einar Bergsholm som foreleser, ble tomtefeste tema for min masteroppgave.

Rettsområdet tomtefeste endres ofte og temaet er stadig oppe til diskusjon både i eiendomsbransjen og i media. Tomtefeste som et tema har vært utrolig spennende å forske på, spesielt ettersom en avvikling av ordningen har vært oppe til diskusjon gjentatte ganger. Regelverket som omhandler tomtefeste er komplekst, og det skaper ofte konflikt og usikkerhet hos partene. Derfor har denne avhandlingen hatt et fokus på å forklare historien bak ordningen og belyse og tydeliggjøre noe av regelverket, samt å se på om blant annet kompleksiteten og konfliktene er grunnlag for at ordningen bør avskaffes. Avhandlingen er en tverrfaglig kombinasjon av juss og samfunnsfag, som en god bruk av kompetansen jeg har opparbeidet meg gjennom min studietid.

Avslutningsvis ønsker jeg å rette en stor takk til min veileder Einar Bergsholm, for gode samtaler, råd og veiledning både før og underveis i arbeidet med denne avhandlingen. I tillegg vil jeg rette en takk til familie og venner for støtte, motiverende ord og konstruktive tilbakemeldinger i løpet av masterskrivingen.

Camilla Helene Kilstad

Moss, mai 2022

SAMMENDRAG

Tomtefesteinstituttet har lange tradisjoner og dype røtter i Norge. Begrepet *feste* slik vi kjenner til det i dag antas å ha dansk opprinnelse, og det har spor i Norge helt tilbake til 1500-tallet. De første eksemplene på festekontrakter finner vi allerede i 1413 og 1420. Tomtefeste preger fortsatt eiendomsstrukturen i Norge på 2000-tallet og i 2012 ble det antatt at det fantes litt over 200 000 festeforhold. Festeinstituttet var i lang tid ikke lovregulert, men etter hvert mente lovgiver at det var nødvendig å lovfeste en rekke spørsmål knyttet til tomtefeste. Det å forsøke å lovfeste en etablert og lang praksis kan ikke ha vært lett, men i 1975 fikk Norge sin første lov om tomtefeste. Loven har vært revidert og endret, og vi har fått nye lover i ettertid.

I Norge er tomtefeste en form for leie av fast eiendom. Forarbeidene til tomtefesteloven definerer tomtefeste som en langvarig bruksrett til et grunnstykke, hvor festeren har rett til å ha hus eller andre faste anlegg på tomta mot et fast vederlag. Dette vederlaget er som oftest fastsatt til en årlig festeavgift. Festeavtalene deles inn i ulike formål; bolig- og fritidsformål og andre formål. Avhandlingen tar hovedsakelig for seg det første, men også andre formål vil bli nevnt der det er hensiktsmessig.

Tomtefeste er et omdiskutert fagområde, og det har vært grunnlag for en rekke konflikter. Bare i tidsperioden fra 2004 til 2019 ble det behandlet cirka 40 saker i høyesterett som omhandler tomtefeste. Hensyn til fester og bortfester, innløsningsrett og lovfestetrett til forlengelse av festeavtaler har vært blant grunnlagene for konfliktene.

Gjennom tiden har ulike former for tomtefeste blitt nevnt med en rekke begreper. Blant annet har leilendingsvesenet, husmannsfeste og strandsittere en lang historie i Norge. På 1900-tallet oppstod det som i dag regnes for tomtefeste. Staten og kommunene brukte tomtefeste som et virkemiddel for stedsutvikling, kirken festet bort tomter av geistlige grunner og for private grunneiere var bortfeste et godt alternativ for sikring av verdistigning, grunnet prisregulering og landbrukspolitiske krav, samt at det var en måte å unngå store skatteutgifter til staten ved salg av fast eiendom.

En avvikling av tomtefesteinstituttet og forbud mot inngåelse av nye festeavtaler til bolig- og fritidsformål har vært diskutert en rekke ganger. Første gang ser ut til å ha vært i 1958-1962 ved Tomtefestekomiteen. Synspunktet denne gang gikk ut på at et forbud ville stride mot lange tradisjoner og sedvane. Videre har det vært oppe til diskusjon ved forarbeid til lov om tomtefeste i 1975, i 1996 ved forslag om ny tomtefestelov, i 2004 i proposisjon til Stortinget og i et representantforslag fra Arbeiderpartiet i 2021. Det har gjennom diskusjonene blant annet blitt vist til tomtefestets lange tradisjoner i Norge, hvordan aktualiteten ikke lenger er til stede, hvordan det vil gripe inn i lovlig inngåtte avtaler og hensyn til inntektskilden blant annet i landbruket. Det er mange hensyn som skal tas og mange ulike synspunkt på saken. Fram til 2022 har det fortsatt ikke blitt vedtatt noe forbud mot inngåelse av nye festeavtaler eller avvikling av tomtefesteloven.

Gjennom diskusjonene har det også vært tatt opp hva som eventuelt vil skje med de eksisterende festeavtalene ved en avvikling. Dette er et stort og vanskelig tema, og det er en rekke problemstillinger som bør utarbeides dersom man tar sikte på en avvikling. I de nevnte tilfellene der temaet har vært diskutert blir det nevnt ulike insentiver som virkemiddel for å innløse og avvikle de eksisterende avtalene. Avhandlingen tar for seg disse, i tillegg til enkelte andre forslag og bemerkninger til problemstillinger som bør løses ved en avvikling.

ABSTRACT

Land leasing has long traditions and deep roots in Norway. The concept as we know it today is believed to have Danish origins, and it has traces in Norway all the way back to the 16th century. The first examples of ground lease contracts can be found as early as 1413 and 1420. The property structure in 21st century Norway is still characterized by this form of property holding, and in 2012 it was assumed that there were in excess of 200,000 active leasehold agreements. There was an extended period of time where ground lease contracts were not regulated by law, until eventually it was deemed necessary to legislate due to a rise in the number of related issues. Legislating an established and long practice proved difficult, however in 1975 the first Ground Lease Act was passed in Norway. The law has been revised and changed over time with several amendments to the law first passed in 1975.

In Norway, ground lease is a form of renting real estate. The Ground Lease Act defines this form of leasing as a long-term right of the use of a plot of land, where the tenant is entitled to possess a house or other permanent fixtures on the plot for a fixed fee. This fee is usually set at an annual rate. The leasing agreements are usually divided into three different purposes; residential, leisure, and other. This dissertation focusses mainly on the former, with reflections on the leisure and other purposes where appropriate.

Land leasing is a controversial subject and has been the basis for a number of conflicts. In the period of time between 2004 and 2019 alone, approximately 40 related cases were heard in the Supreme Court. The considerations of the parties involved in the agreements, the right of redemption and the right to legislate for the extension of leasing agreements have been among the grounds for the aforementioned conflicts.

Over time, numerous forms of the concept of ground lease have been known under various terms. Among these terms are for example; “leilendingsvesenet”, “husmannsfeste” and “strandsittere”, all of which have a long history in Norway. It was not until the early 1900’s that the form of ground lease we are familiar with today came to fruition.

Both the government and local municipalities used land leases as a tool for national and regional development, the church secured land for clerical reasons, and for private landowners, leasing land to other individuals was a good alternative for securing an increase in land value due to price regulation and agricultural policy requirements. For many private landowners, it was also a way to avoid large tax expenditures to the government when selling real estate.

A repeal of the Ground Lease Act and prohibition against entering into new lease agreements for residential and leisure purposes has been discussed in great lengths. The first time appears to have been in 1958-1962 at the Land Registration Committee. The view during this time was that a ban would be contradictory to long traditions and customs. An appeal of the act has also been considered during the preparation of the Ground Lease Act in 1975, during a proposal for a new Ground Lease Act in 1996, in a proposition to parliament in 2004, and in a representative proposal from the Labor Party in 2021. The main arguments for and against a repeal are the long-standing traditions of this form of property holding in Norway, how it is no longer relevant in today's society, and how it will interfere with previously entered agreements. There are many considerations to be taken and numerous different points of view on the matter. As of 2022, there are still no restrictions on entering into new leasehold agreements or repeal of the Ground Lease Act.

An understandably important concern is what may happen to the existing leasehold agreements in the event of a repeal. This is a substantial and complex topic, and there are a number of elements that must be taken into account in the event of an abolishment of the Ground Lease Act. In the aforementioned considerations where a repeal has been evaluated, various incentives are mentioned as a tool for redemption of land in existing agreements. This dissertation addresses these incentives, in addition to other suggestions and remarks on issues that should be resolved if a repeal of the Ground Lease Act is considered rational.

INNHALDSFORTEGNELSE

1.	INNLEDNING OG TEMA FOR AVHANDLINGEN	9
1.1.	METODE OG KILDER	11
1.2.	AVHANDLINGENS AVGRENSNINGER OG OPPBYGNING	12
2.	OM TOMTEFESTE	14
2.1.	LOVGIVNING	15
2.2.	FESTEFORMÅL	17
2.3.	FESTETID, OPPSIGELSE OG FORLENGELSE AV AVTALE	19
2.4.	FESTERS FAKTISKE OG JURIDISKE RÅDIGHET OVER FESTETOMTA	20
3.	TOMTEFESTETS HISTORIE.....	22
3.1.	NÅR OG HVORDAN STARTET TOMTEFESTEINSTITUTTET I NORGE.....	22
3.2.	TIDLIGERE FORMER FOR FESTE	24
3.2.1.	Leilendingsvesenet	24
3.2.2.	Husmannsfeste.....	25
3.2.3.	Strandsitterne.....	26
3.2.4.	Tomtefeste	27
4.	GRUNNLAGENE FOR TOMTEFESTEINSTITUTTET	28
4.1.	STATENS VIRKEMIDDEL FOR STEDSUTVIKLING	28
4.2.	KOMMUNENES SYSTEMATISKE BORTFESTING AV TOMTER.....	29
4.3.	KIRKEN	30
4.4.	RETTLIGE VANSKER MED Å SELGE TOMT	32
4.5.	BORTFESTE FRA PRIVATE GRUNNEIERE	32
4.5.1.	Finansiering og sikring av verdistigning	33
4.5.2.	Skatter og avgifter	34
4.5.3.	Landbrukspolitiske krav angående fradeling av tomter	34
4.5.4.	Prisregulering	34
4.5.5.	Prisregulering for salg av fast eiendom.....	35
4.5.6.	Prisregulering av festeavgiften.....	36
4.5.7.	Psykologiske grunner	37
5.	GRUNNLAGENE FOR TOMTEFESTE SETT FRA DAGENS PERSPEKTIV	38
5.1.	STATENS VIRKEMIDDEL FOR STEDSUTVIKLING I NORGE.....	38
5.2.	KOMMUNENE	38
5.3.	KIRKEN	41
5.4.	PRIVATE GRUNNEIERE OG FESTEAVTALER.....	41
5.4.1.	Finansiering og sikring av verdistigning	41

5.4.2.	Skatter og avgifter	43
5.4.3.	Landbrukspolitiske krav	48
5.4.4.	Prisregulering av tomter	49
5.4.5.	Psykologiske grunner	49
6.	OPPSUMMERING AV GRUNNLAG FOR TOMTEFESTEINSTITUSJONEN	50
7.	AVVIKLING AV TOMTEFESTEORDNINGEN	54
7.1.	AVVIKLING AV TOMTEFESTELOVEN OG FORBUD MOT INNGÅELSE AV NYE FESTEAVTALER TIL BOLIG- OG FRITIDSFORMÅL	54
7.2.	OPPSUMMERING	60
7.3.	OPPLYSNINGSVESENETS FOND.....	61
8.	INSENTIVER SOM STIMULERER TIL Å INNLØSE GJELDENDE AVTALER	62
8.1.	LOVBESTEMT RETT TIL INNLØSNING AV FESTEAVTALER TIL BOLIG- OG FRITIDSFORMÅL.....	62
8.1.1.	Praktisk om den lovbestemte retten til innløsning	62
8.1.2.	Forenkling av innløsningsbestemmelsene i tomtefesteloven § 32	64
8.1.3.	Endring eller avvikling av unntakene fra innløsningsrett i tomtefesteloven § 34	64
8.1.4.	Fullstendig avvikling av tomtefeste innenfor en kort tidshorisont.....	64
8.1.5.	Økonomisk bistand til innløsning fra staten.....	65
8.1.6.	Innløsningsplikt ved salg av festetomt til bolig- eller fritidshus	66
8.1.7.	Gradvis avvikling over lengre tidsperspektiv.....	66
8.1.8.	Festers nytte av prisutviklingen.....	67
8.2.	INNLØSNINGSRETT FOR BORTFESTER VED STETSEVARIGE FESTEAVTALER.....	67
8.2.1.	Festeavgift og regulering av festeavgift	68
8.2.2.	Innløsningsrett for bortfester	69
8.3.	REGLENE OM AVVIKLING I TOMTEFESTELOVEN KAPITTEL VII.....	72
8.3.1.	Borttakingsrett og ryddeplikt.....	72
8.3.2.	Bruk av reglene om avvikling for festeavtaler med bolig- og fritidsformål	74
8.4.	SALG AV FAST EIENDOM MED TERMINVIS BETALING	74
9.	AVVIKLING AV ALLE FESTEFORMÅL ELLER KUN ENKELTE	76
9.1.	FESTETOMT TIL NÆRINGSLOKALER	76
9.2.	LEIE AV NÆRINGSLOKALER	77
9.3.	KJØP AV NÆRINGSLOKALER	77
10.	AVSLUTTENDE REFLEKSJONER	79
11.	KILDER	82

1. Innledning og tema for avhandlingen

Begrepet *feste* slik vi kjenner det i dag, er en ordning som har eksistert i Norge siden 1500-tallet¹ og leieformen preger fortsatt eiendomsstrukturen den dag i dag. Det antas at begrepet kommer fra dansk og man finner ordet *feste* brukt i dansk-norsk lovgivning helt tilbake i 1523.² Olav Andreas Røssaak skriver i sin avhandling at det finnes eksempler på festekontrakter i Norge allerede i 1413 og 1420.³

Ordningen er fortsatt utbredt i Norge og man anslo i 2012 at det fantes litt over 200 000 festeforhold.⁴ Som et utgangspunkt var det slik at tomtefeste ble regulert av den enkelte kontrakt mellom fester og bortfester og tomtefeste har alltid vært et konfliktfylt tema. Kontraktene som regulerte festeforholdene var ofte mangelfulle og i 1975 ble den første loven om tomtefeste vedtatt⁵. Lovgiver mente at en rekke spørsmål om tomtefeste trengte å bli lovfestet. Siden 1975 er det blitt vedtatt ny lov i 1996, denne trådte i kraft i 2002. Loven har blitt endret flere ganger og i 2015 fikk vi en endringslov som gjelder i tillegg til tomtefesteloven fra 1996.⁶ Bestemmelsene i tomtefesteloven kan være innviklede og vanskelige å forstå, dette har også ført til en rekke rettssaker som omhandler ordningen.

Tomtefeste er et omdiskutert fagområde. Dette gjelder ikke bare i fagtekster, men også i nyhetsbildet. Til stadighet dukker det opp problemstillinger knyttet til tomtefesteinstituttet. Mange mener i dag at ordningen er gammeldags og at den burde avvikles. Det er spesielt mange utfordringer knyttet til den lovfestede retten til forlengelse, festeavgift ved forlengelse og verdivurdering ved innløsning av tomtefeste. På bakgrunn av disse utfordringene har det tidligere vært foreslått å avvikle tomtefesteordningen.

Det finnes en rekke interessante temaer og problemstillinger når det kommer til tomtefeste i Norge. Denne avhandlingen vil ta for seg hvordan tomtefeste oppstod i sin tid, tomtefeste i dag og en kort diskusjon rundt hvorvidt tomtefesteordningen fortsatt er hensiktsmessig i forhold til om grunnlagene for ordningen fortsatt gjør seg gjeldende.

¹ (Aubert, 1894, s. 305)

² (Lid, 1961)

³ (Røssaak, 2006, s. 20)

⁴ NOU 2013:11 Festekontrakter og folkerett ss. 22-24

⁵ Lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste (tomtefestelova), i denne avhandlingen referert til som tomtefesteloven

⁶ (Bergsholm, 2019, s. 184)

Videre vil avhandlingen også se på hvordan man kan avvikle ordningen, hvorvidt det burde settes i verk insentiver for å innløse eksisterende festeavtaler og hva slags insentiver som potensielt kan benyttes.

Forslag til forbud mot inngåelse av nye tomtefesteavtaler for bolig- og fritidshus har vært til behandling i Stortinget gjentatte ganger. Hensynene både for og imot har vært nøye diskutert, men konklusjonen enn så lenge har vært at forslaget ikke skal gjennomføres.

I denne avhandlingen vil forslaget igjen diskuteres i lys av tomtefesteinstituttets historie i Norge. Problemstillingen i denne avhandlingen er som følger:

«Tomtefeste i Norge

- **Er grunnlagene for tomtefesteinstituttet fortsatt gjeldende eller burde ordningen avvikles?»**

For å forsøke å bidra til et svar på denne problemstillingen er det satt opp enkelte forskningsspørsmål:

- *Når og hvordan oppstod tomtefeste i Norge?*
- *Hva var grunnlagene for å ta i bruk tomtefeste?*
- *Gjelder fortsatt grunnlagene for tomtefeste i dag?*

1.1. Metode og kilder

Avhandlingen vil benytte seg av både juridisk og samfunnsvitenskapelig metode. Basert på problemstillingen anses dette som mest hensiktsmessig.

Juridisk metode

Gjennom avhandlingen vil juridisk metode benyttes for å redegjøre for hva tomtefeste er, ulike begreper tilknyttet instituttet, lovgivning på området, samt å redegjøre for ulike synspunkter og hensyn i forarbeider og innstillinger til Stortinget omkring temaet.

Hovedvekten her vil ligge på lover, lovtekst og forarbeider, spesielt:

- Lov om tomtefeste av 1975 (opphevet)
- Lov om tomtefeste av 1996
- Lov om endringer i tomtefesteloven (festeavgift ved forlengelse m.m.) av 2015
- Forskrift om tomtefeste m.m.
- 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. 41 (2003-2004) Om lov om endringer i lov 20. desember 1996 nr.106 om tomtefeste
- Innst. 594 S (2020-2021) Innstilling fra justiskomiteen om representantforslag om å avvikle lov om tomtefeste

Bakgrunnen for en slik avgrensning av den juridiske metoden er at problemstillingen i hovedsak er samfunnsvitenskapelig. Likevel benyttes en juridisk metode for å kunne gi en innsikt i hva tomtefeste er, og hvordan ulike spørsmål knyttet til ordningen har vært regulert tidligere og hvordan det reguleres i dag. Denne kunnskapen er viktig å ha med seg videre i avhandlingen slik at rammene for tomtefeste er kjent.

Dokumentanalyse

Hoveddelen i avhandlingen vil benytte seg av samfunnsvitenskapelig metode og mer spesifikt dokumentanalyse. Innenfor samfunnsvitenskapen er dokumentanalyse en utbredt forskningsmetode. Bakgrunnen for valget av metode i denne avhandlingen er at datamaterialet knyttet til tomtefesteinstituttets historie hovedsakelig er basert på tekst og dokumenter. Gjennom dokumentanalysen vil det lages en systematisk beskrivelse av relevant tekstinhold for temaet i avhandlingen. Ved å benytte dokumentanalyse skal forskningsspørsmålene og problemstillingen forsøkes besvart ved å samle inn og analysere tekster og dokumenter knyttet til tomtefesteinstituttet i Norge, historien om hvordan det oppstod, grunnlagene for hvorfor det oppstod, samt dokumenter som omhandler hvorvidt instituttet burde avvikles eller ikke.

Dokumentene det er lagt spesielt vekt på er:

- *Rettigheter i fast eiendom*, av Einar Bergsholm 2019
- *Tingsrett*, av Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger 2016
- *Tomtefeste*, av Olav Lid 1961
- *Vil man leje anden mands jord oc boe der paa: Tomtefesteinstituttet i Norge frem til ca. 1660*, av Olav Andreas Røssaak 2006

1.2. Avhandlingens avgrensninger og oppbygning

Avgrensninger

Denne avhandlingen vil på bakgrunn av omfang, tid og ressurser ha noen avgrensninger. Tomtefeste i Norge er et bredt tema, med mange rettslige kilder, ulike vinklinger og festeformål. Tomtefeste handlet fra gammelt av om bortleie av jord, spesielt med formål knyttet til landbruk. Fra 1800-tallet begynte tomtefeste å oppstå i byer og bynære strøk. Tomtefeste fungerte på dette tidspunktet som et virkemiddel for staten til å få til stedsutvikling i Norge. Dette er bakgrunnen for valget om å avgrense avhandlingen til tomtefeste med bolig- og fritidsformål. Stedvis i innledningen og i enkelte deler av teksten vil andre formål nevnes, men problemstillingen i avhandlingen rettes mot festeavtaler med bolig- og fritidsformål.

På bakgrunn av omfanget og tidsperspektivet for denne avhandlingen, må det legges noen avgrensninger. Det finnes en rekke ulike begreper som brukes om leie av grunn, og mange av disse brukes om hverandre til tross for at de har noe ulik betydning. I Norge har ord som bygsel og leie vært mye brukt, men på 1920-tallet fikk vi lovregler som tok sikte på å avvikle husmanns- og leilendingsskipnaden og dette førte til mindre bruk av begrepene. For å diskutere hvorvidt tomtefeste slik det er i dag burde avvikles eller ikke, må man se på grunnlagene for at denne formen for tomtefeste oppstod. Ved gjennomgang av grunnlagene for hvorfor tomtefeste oppstod vil avhandlingen avgrenses til å hovedsakelig behandle perioden fra 1800- og 1900-tallet.

Avhandlingens oppbygning

Avhandlingen vil innledningsvis ta for seg hva tomtefesteinstituttet er definert som og hva det går ut på. Det vil derfor gjøres rede for lovgivning på området, og dermed de ulike festeformålene. Videre vil avhandlingen også ta for seg festerens fysiske og rettslige rådighet over tomta, samt litt om tomtefeste som en tinglig rett. Hoveddelen av avhandlingen vil ta for seg tomtefesteinstituttets historie i Norge; det vil si når og hvordan det startet, og videre hva som var grunnlaget for ordningen. Disse grunnlagene vil først gjennomgås for opprinnelsen av tomtefeste på 1900-tallet, før avhandlingen går videre inn på hvorvidt grunnlagene fortsatt er gjeldende i dag. Avslutningsvis diskuteres det hvorvidt tomtefesteinstituttet burde avvikles, hvordan dette kan gjennomføres og virkemidler for å utfase eksisterende avtaler. Avhandlingen diskuterer kort om alle festeformål burde avvikles. Helt til slutt vises det til avsluttende refleksjoner og kilder brukt gjennom avhandlingen.

2. Om tomtefeste

Tomtefeste i en eller annen form har eksistert i Norge i lang tid. Leieformen har hatt mange likheter med det vi i dag kjenner som tomtefeste, men det har vært benyttet andre begreper og det har også vært noen ulikheter. Begreper som har vært benyttet om leie av grunn har blant annet vært; strandsitter, tomteleie, leilendingsvesen, grunnleie, arvefeste og bygsel.

Avhandlingen vil i senere kapitler ta for seg i mer detalj historien til hvordan tomtefeste oppstod og de ulike formene for tomtefeste som har eksistert.

I Norge er tomtefeste en form for leie av fast eiendom. Forarbeidene til tomtefesteloven definerer tomtefeste som en langvarig bruksrett til et grunnstykke, hvor festeren har rett til å ha hus eller andre faste anlegg på tomta mot et fast vederlag, oftest fastsatt til en årlig festeavgift.⁷ Tomtefeste kjennetegnes ved at en leietaker, også kalt festeren, enten har eller vil få et eget hus på en leietomt, jf. tomtefesteloven § 1. I 2013 ble det publisert en høyesterettsavgjørelse der det ble presisert at tomtefesteloven kommer til anvendelse i tilfeller der festeren har en rett til å oppføre hus på tomta, uavhengig av om festeren har planer om å benytte seg av denne rettigheten eller ikke.⁸

Enkel fremstilling av et eksempel på festeforhold:



Familie A er fester og eier huset på tomta. Person B er bortfester og er eier av grunnen. Partene A og B har inngått en avtale, kalt en festeavtale. Som regel er denne avtalen inngått skriftlig. Festeavtalen går ut på at A får bruksrett til tomten og rett til å sette opp huset sitt, mot at B får et årlig vederlag. Dette vederlaget kalles for en festeavgift.

⁷ NUT 1971:3 Rådsegn 9 – Om tomtefeste

⁸ Se Rt-2013-72 (46)

Ved en tomtefesteavtale er det slik at festeren har rettighet til huset, mens grunneier, også kalt bortfester, har eiendomsretten til tomta. Hva som inngår i begrepet hus etter tomtefesteloven, er ganske vidt tolket. Etter tomtefesteloven § 1 fjerde ledd, regnes det som tomtefeste så lenge hovedformålet med leieavtalen er å gi festeren rett til å oppføre et hus på tomta.

I dag finnes det flere ulike varianter av leie når det gjelder fast eiendom, men det går gjerne et hovedskille mellom leie av bebyggelse, for eksempel hus eller næringslokaler, og leie av selve tomta.⁹ Tomtefesteloven gjelder kun for festeavtaler, det vil si leie av grunn til festers bolig- eller fritidshus. Skillet mellom tomtefeste og andre leieformer er viktig å ha kjennskap til. Norge har blant annet forpaktningslova fra 1965.¹⁰ Denne loven regulerer det som kalles forpaktning, det vil si leie av jord og bygninger sammen. Som regel gjelder dette for leie av eiendom til jordbruk- og skogproduksjon. I tillegg har man jordleie, altså leie av jord. Som et utgangspunkt er dette ikke lovregulert, men det finnes enkelte retningslinjer i jordlova fra 1995.¹¹ Som et siste eksempel er leie av hus eller husrom. Dette er nok det leieforholdet som er mest kjent i dagens samfunn. Denne leieformen reguleres av husleieloven fra 1999.¹² Leieformen innebærer leie av en bruksrett til husrom mot et vederlag.

2.1. Lovgivning

Tomtefeste har i lang tid ikke vært lovregulert ved egen lov i Norge. Dette har gjort at festekontrakter kan ha ulikt omfang og detaljnivå på hva som egentlig ble avtalt. Lovgiver har i nyere tid lovfestet tomtefesteinstituttet, men dette må sies å være en vanskelig oppgave. Det å fastsette lover for et institutt som har eksistert over så lang tid med så mange variabler er ikke lett, og konfliktene og usikkerheten rundt rettsområdet tomtefeste i dag bærer nok noe preg av denne kompleksiteten.

⁹ (Falkanger & Falkanger, 2016, s. 269)

¹⁰ Lov 25. juni 1965 nr. 98 om forpaktning (forpaktningslova)

¹¹ Lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova)

¹² Lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven)

Frem til vi fikk den første loven om tomtefeste i 1975¹³ var det hovedsakelig hver enkelt kontrakt som regulerte rettsforholdet mellom en fester og en bortfester. Det var i tiden før dette ingen samlet lovgivning om festeavtalene. Før lovgivningen måtte hvert enkelt festeforhold og innholdet i avtalen avklares gjennom tolkning av hjemmelsgrunnlaget, samt en supplerende av alminnelig kontraktsrett og ulike særregler i lovverket.¹⁴ Etter hvert oppstod det et behov for å løse opp i ulike konflikter og spørsmål som partene ikke hadde redegjort for i kontrakten. I tillegg var det slik at en rekke grunneiere hadde oppnådd en så sterk posisjon at det ikke lenger var noen likevekt i kontraktsforholdet mellom partene.¹⁵ Dette var bakgrunnen for at vi fikk Lov om tomtefeste i 1975. Denne loven fikk mange preseptoriske, altså ufravikelige, regler som skulle verne om festerens interesser.

Etter hvert fikk Sivillovbokutvalget i oppgave av Justisdepartementet å foreta en revisjon av loven fra 1975. I hovedsak var det ønskelig å foreta en revisjon av reglene som omhandlet festeavgiften, men det var også andre spørsmål som skulle vurderes. Resultatet av denne revisjonen var en ny lov om tomtefeste i 1996, den nye loven trådte i kraft i 2002. Også etter 2002 har det vært gjort en rekke endringer i loven. I 2015 ble det vedtatt en såkalt endringslov¹⁶, denne gjelder i tillegg til tomtefesteloven fra 1996. Loven trådte i kraft 1. juli 2015 og de fleste bestemmelsene i loven er overgangsregler.

Det er en rekke bestemmelser i lovene som gjelder for tomtefeste, som er både innviklede og vanskelige å tolke. Dette har ført til en rekke rettssaker om tomtefeste. Fra 2004 til 2019 har det blitt behandlet cirka 40 saker som omhandler tomtefeste. Det kan være flere grunner til at lovene er blitt kompliserte, men en av grunnene er at mange spørsmål er politiske.

De ulike partiene har forskjellige syn på hvordan loven skal ivareta fester og bortfester sine interesser. Dette har preget lovene. Stortinget har ved enkelte tilfeller inngått kompromisser og det finnes derfor en rekke unntaksbestemmelser i lovene. I tillegg er det utfordrende å lage lovregler om tomtefeste da hver festeavtale er unik. De har gjerne et individuelt preg og det kan være store forskjeller ved de ulike festeavtalene.

¹³ Lov 30. mai 1975 nr. 20 om tomtefeste (opphøvet), i denne avhandlingen kalt Lov om tomtefeste fra 1975

¹⁴ (Falkanger & Falkanger, 2016)

¹⁵ (Bergsholm, 2019, s. 184)

¹⁶ Lov 19. juni 2015 nr. 63 om endringer i tomtefesteloven (festeavgift ved forlengelse m.m.) (Endringslov til tomtefesteloven)

Tomtefesteloven er i utgangspunktet ufravikelig, jf. § 4. I tillegg er det slik at loven også gjelder for festeavtaler som er inngått før loven trådte i kraft, dersom loven ikke sier annet, jf. § 2.

2.2. Festeformål

Som et utgangspunkt er bestemmelsene i tomtefesteloven gjeldende for ethvert festeforhold, man trenger ikke hensynta stiftelsestidspunkt eller formål. Det er en viss forsiktighet ved å gripe inn i eldre forhold, ønsket fra lovgiver har vært å gi et vern til fester av grunn til bolig- og fritidshus og loven opererer derfor med ulike kategorier av festeformål.¹⁷

Vernereglene for fester går lengst ved feste av tomt til boligformål. Hva som defineres som en bolig har vært noe diskutert gjennom tidene. Begrepet *bustadhus* er ifølge Falkanger ikke personavhengig, og det er ikke begrenset til boligen.¹⁸ Ved tilfeller der en tomt festes til bolig som festeren selv skal bruke er det utvilsomt snakk om boligfeste. utfordringene har dukket opp i tilfeller der fester ønsker å leie ut boligen. I høyesterettsdommen Gamle Drammensvei 37¹⁹ viser høyesterett en uttalelse fra Justisdepartementets lovavdeling. Tolkningsuttalelsen ble gitt 28. oktober 2004 vedrørende tomtefesteloven § 15, og det ble uttalt som følger:

«Hvis formålet med festet på avtaletidspunktet er å sikre tomtegrunn for å dekke et boligbehov for festeren, dennes nærstående, eller for festerens andelshavere hvis festeren er et borettslag eller et annet selskap som har som formål å skaffe andelshaverne bolig, er det etter vår vurdering tale om en 'tomt til bustadhus', jf. bl.a tomtefesteloven § 7 og § 15 kapittel VI. Lovens ordlyd og dens formål taler for dette resultatet.

Motsatt vil det ikke være naturlig å si at det er tale om en 'tomt til bustadhus' hvis formålet med festet på avtaletidspunktet er å sikre tomtegrunn for å skaffe festeren økonomisk utbytte, eller det samme for festerens andelshavere hvis festeren er et selskap som har som formål å skaffe andelshaverne økonomisk utbytte.

«Dette må etter vårt skjønn også gjelde hvis formålet oppnås ved å bygge hus for utleie, enten utleieobjektene er næringsarealer eller boligenheter.»²⁰

¹⁷ (Falkanger & Falkanger, 2016, s. 272)

¹⁸ (Falkanger & Falkanger, 2016, s. 272)

¹⁹ HR-2013-809-A – Rt-2013-504

²⁰ HR-2013-809-A – Rt-2013-504 (44)

Lovgiver har ment at det er særlig behov for beskyttelse også ved feste for fritidshus. Departementet ønsket i utgangspunktet en likestilling med feste til boligformål, men Stortinget valgte da de vedtok loven et noe svakere vern. Slik situasjonen er i dag er derimot forskjellen liten, og de største forskjellene vises i form av innløsningsretten. Den nedre grensen for hva som regnes som bolighus, og spesielt fritidshus, er noe utfordrende. De aller fleste vil nok tenke på fritidshus som en familiehytte som tradisjonelt har vært enklere bygninger med overnattingsmuligheter. I dag er det ofte slik at et fritidshus har de samme fasiliteter som et bolighus, og kan nesten anses som alternative boliger. Feste til fritidshus bør forstås på en objektiv måte slik som for bolighus: det er ingen krav til at festeren må benytte fritidsboligen selv for at lovreglene skal komme til anvendelse.²¹

En tredje kategori i tomtefesteloven er alle festeavtaler som ikke har bolig- eller fritidshusformål. Det finnes derimot en nyansering i § 8 andre ledd som gjelder feste av grunn til fabrikk- eller forretningsbygg.²²

Til tross for at det finnes ulike kategorier av festeformål kan det ofte være vanskelig å avgjøre hvilke av de ulike formålene det er man står overfor. Dette underbygges av at det har vært flere høyesterettsavgjørelser innenfor tematikken, blant annet Rt. 2013 s. 504 og HR-2017-1780-A er gode eksempler på utfordringen. I Rt. 2013 s. 504 gjaldt det et tilfelle der en fester drev med boligutleie som næring, han hadde oppført en boligblokk med flere utleieleiligheter på festetomta. Med støtte i forarbeidene og i den tidligere uttalelse av lovavdelingen som gjengitt overfor, kom høyesterett frem til at det i dette tilfellet ikke var snakk om *tomt til bustadhus* og at tomtefesteloven § 15 ikke kom til anvendelse ved regulering av festeavgift i dette tilfellet.

I HR-2017-1780-A gjaldt det tre tomter der Statskog SF var bortfester. En jeger- og fiskeforening var fester av tre tomter hvor hovedformålet var å gi medlemmene i foreningen et hytte- og velferdstilbud. Spørsmålet var også i denne saken om festeformålet gjaldt fritid eller næring. I dette tilfellet kom partene frem til at verken foreningen eller medlemmene fikk noen form for økonomisk utbytte av avtalene. Hvorvidt festeren var privatperson, sammenslutning, sameie eller forening ble ansett å være uten betydning.²³

²¹ (Falkanger & Falkanger, 2016, s. 274)

²² (Falkanger & Falkanger, 2016, s. 274)

²³ Se HR-2017-1780-A avsnitt 38 og 39

Etter tomtefesteloven § 5 skal en avtale om festerett være skriftlig. I tillegg skal det opplyses om festeavtalens formål; feste til bolighus, fritidshus eller andre formål. Likevel hindrer ikke kravet til skriftlighet at partene har bundet seg på avtalerettslig grunnlag, for eksempel gjennom mottatt vederlag for feste også kalt festeavgift. Hovedgrunnen til kravet om skriftlig avtale er for å skape tydelighet i hvilket formål festeavtalen har, dette er også viktig informasjon ettersom en rekke bestemmelser for innløsning og forlengelse kun gjelder i de tilfeller der formålet er bolig- eller fritidshus. I de fleste tilfeller der festeformålet ikke er bolig- eller fritidshus er det som regel snakk om næringsforhold.

2.3. Festetid, oppsigelse og forlengelse av avtale

For festeavtaler som ble inngått etter at vi fikk en ny tomtefestelov i 2002 er hovedregelen at feste til bolig- og fritidsformål er evigvarende. Etter § 7 i tomtefesteloven er det slik at feste gjelder frem til det blir sagt opp eller innløst av festeren, bortfester har ingen rett til oppsigelse. Dersom festeavtalen gjelder for andre formål enn bolig- og fritidshus er det avtalen i seg selv som regulerer festetiden. I dette forholdet har begge parter rett til oppsigelse, jf. § 8. Det finnes enkelte unntak i § 8 annet ledd.

For festeavtaler som er inngått før vi fikk tomtefesteloven i 1975 kunne partene selv avgjøre hvor lenge festetiden skulle vare, uavhengig av hva som var formålet med feste. Også når det gjaldt oppsigelse og eventuelle vilkår var det opp til partene å avtale dette, og resultatet er en mangfoldig og varierende avtalepraksis. Etter den forrige tomtefesteloven ble vedtatt i 1975 fikk den som festet eiendommen et bedre vern for sin festerett.²⁴

Gjennom denne lovgivningen ble det gitt bestemmelser om en hovedregel at festetiden til bolig- og fritidshus ikke kunne være mindre enn 80 år, jf. Lov om tomtefeste fra 1975 § 6. Det var i tillegg anledning til å avtale festers rett til oppsigelse før det hadde gått 80 år.

²⁴ (Bergsholm, 2019, s. 189)

2.4. Festers faktiske og juridiske rådighet over festetomta

Utgangspunktet for festeavtaler i dag er at de er evigvarende, så lenge avtalen ikke sies opp, blir misligholdt eller at tomta innløses. Bestemmelsene angående festers rådighet blir preget av dette både fysisk, for eksempel gjennom tomtefesteloven § 16 om rådighet over tomta, og juridisk, for eksempel gjennom rettigheten til å pantsette festeretten etter § 18. Dette avsnittet skal se nærmere på ulike bestemmelser knyttet til festers faktiske og juridiske rådighet over festetomta.

Festerens faktiske rådighet over festetomt til bolig- eller fritidsformål

Hovedregelen for feste av tomt til bolig- eller fritidshus er at festeren har den samme fysiske rådigheten over tomta som det en eier ville ha innenfor det som er festeformålet, dette følger av tomtefesteloven § 16 første ledd. Likevel har partene anledning til å avtale begrensninger i den fysiske rådigheten. I Norge har det vært et rettspolitisk mål at en fester skal være i samme posisjon som en vanlig kjøper eller eier.²⁵ På bakgrunn av dette må det være klare grunner til å gjøre unntak fra hovedregelen.²⁶

Tomtefesteavtaler har en spesiell karakter og det handler om en tinglig rett. Rettigheter i fast eiendom ligger i moderne juridisk teori inn under tingsretten.²⁷ Likevel skiller tomtefeste seg fra andre tinglige rettigheter på to måter. Først og fremst handler tomtefeste om en bruksrett som er total, i realitet er det slik at festeren står i eiers sted. Festeretten følger eiendommen og alle senere eiere av tomten må respektere festeretten.

En klassisk definisjon på eiendomsretten i Norge er at den er negativt avgrenset, det betyr at en person som eier en ting, har rett til å disponere tingen som han vil, men innenfor rammen av andre personers uttrykkelige rettighet i tingen og offentlige begrensninger.²⁸

Grunneier sin rettighet i en festetomt er som regel positivt avgrenset. Festers rettigheter i tomten er begrenset til det som er avtalt i festekontrakten, i tillegg til det som følger av lov, ulovfestet rett osv.²⁹ Festeren har den såkalte *restretten*.³⁰ Andre totale bruksretter som for eksempel husleie og forpaktning kan ha enkelte av de samme trekkene, men i en svakere grad.

²⁵ (Bergsholm, 2019, s. 208)

²⁶ Se også Rt. 1991 s. 255

²⁷ (Røssaak, 2006, s. 4)

²⁸ Se (Falkanger & Falkanger, 2016, ss. 43-45) og (Røssaak, 2006, s. 6)

²⁹ (Røssaak, 2006, s. 6)

³⁰ (Lid, 1961, ss. 2-3)

Denne særegenheten med tomtefeste har eksistert gjennom tidene, og i de tidligste eksemplene på festekontrakter vi finner kan man se uttrykk for dette særmerket.³¹

Festerens juridiske rådighet over festetomta

Ettersom tomtefesteavtaler kjennetegnes ved at de varer over lange perioder, er det vanlig at det også er foretatt et personskifte hos begge parter. Fester eier bygninger og faste installasjoner på tomta og disse har som regel størst verdi for festeren. Disse forholdene preger reglene som omhandler festerens juridiske rådighet over tomta.³²

Som hovedregel kan en fester overføre festeretten, jf. Tomtefesteloven § 17. Denne bestemmelsen var også inntatt i tomtefesteloven fra 1975, og det var vanlig praksis før vi fikk lovgivning på området. Bakgrunnen for bestemmelsen er festerens økonomiske investeringer. Hvis fester ikke får en slik rettighet vil det ha store økonomiske konsekvenser og binde han til tomta, i tillegg ville pantsettelse vært umulig. Rettigheten til å overføre festeretten til andre kan også være avskåret dersom det følger av festeavtalen eller av formålet for festeavtalen.³³ Bortfester har anledning til å ta forbehold om forkjøpsrett, dette vil normalt også omfatte bygninger på tomta, jf. Tomtefesteloven § 17 andre ledd. Forkjøpsretten gjelder derimot ikke dersom festeretten overdras til nærstående personer. Det kan også tas forbehold om at bortfester må godkjenne en ny fester.

En fester har rett til å pantsette festeretten etter tomtefesteloven § 18. Panteretten omfatter da eksisterende og fremtidig bygningsmasser på festetomta, i tillegg til rettigheter pantsetteren har etter festeavtalen, jf. Panteloven³⁴ § 2-3. Etter dekningsloven³⁵ § 2-2 kan kreditorer ta beslag i hus og festerett til festeren innenfor lovens rammer. Hovedregelen for stiftelse av servitutter er at fester har en rettighet til å gi andre servitutter i festetomta innenfor de rammene som ligger i festeavtalen og den rådighet festeren selv har, jf. Tomtefesteloven § 19 første ledd.

³¹ (Røssaak, 2006, s. 6)

³² (Lid, 1961, s. 172)

³³ (Bergsholm, 2019, s. 209)

³⁴ Lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant (panteloven)

³⁵ Lov 8. juni 1984 nr. 59 om fordringshavers dekningsrett (dekningsloven)

3. Tomtefestets historie

3.1. Når og hvordan startet tomtefesteinstituttet i Norge

I dette avsnittet skal historien om tomtefesteinstituttets opprinnelse oppsummeres i korte drag. Historien om hvordan tomtefeste oppstod er viktig å ha kjennskap til for å forstå grunnlagene for hvorfor det oppstod. Tomtefesteinstituttet slik vi kjenner det i dag har gjennom tidene bestått av andre begreper og løsninger, men de har alle mange likhetstrekk og har med årene utviklet seg til dagens tomtefeste. Olav Andreas Røssaak viser i sin avhandling³⁶ til tomtefestets uforanderlighet, og hvordan det juridiske innholdet i de første kjente festekontrakter fra 1400-tallet i Norge er langt på vei likt som innholdet fra 1900-tallet. Røssaak viser også til fire faktorer som har bidratt til å forme tomtefesteinstituttet i Norge: Romerretten, grunneieforholdene i store nordeuropeiske byer, rettsregler ved tomtefeste og indre norske forhold.³⁷

Romerretten

Innenfor romerretten fantes det ingen ordninger som direkte tilsvarer det vi kaller tomtefeste i dag. I utgangspunktet var det slik at tingsleie var rent obligasjonsrettslig. Det vil si at leieren ikke hadde noen tinglig rett. Likevel fantes det eksempler på to former for tingsleie som brøt med systemet; *superficies* og *emphyteusis*. Dette var eksempler på tinglige rettigheter der personen som var leietaker hadde både den fysiske og juridiske besittelsen. De to formene for tingsleie skiller seg fra norsk tomtefeste på noen måter, samtidig som det også finnes mange fellestrekk. Romerretten skilte derimot ikke eiendomsretten til bygninger og hus, fra eiendomsretten til tomte de stod på. Bygde man hus på leid grunn tilfalt dette huset grunneieren.³⁸

Grunneieforholdene i nordeuropeiske byer

På 800- og 900-tallet opplevde store deler av Europa en økonomisk vekst, befolkningsvekst og politisk stabilisering, dette bidro til et behov for byer. Felles for en rekke av byene som oppstod i nærrområder til Norge var at de ble grunnlagt av såkalt territorialherrer. Dette gikk i all hovedsak ut på at grunnleggelsen av byer skulle skje på landområder som territorialherren eide. Man fant nesten aldri eksempler på at man utstykket jord for å grunnlegge byer.

³⁶ (Røssaak, 2006)

³⁷ (Røssaak, 2006, s. 20)

³⁸ (Røssaak, 2006, ss. 20-21)

Ved grunnleggelsen av byer ble som regel bygrunnen delt opp i flere tomter som videre ble festet bort, dette ble kalt grunnleggerfeste. Tomtene var delt opp i rektangulære tomter og festeavgiften var lik for alle. På denne tiden var ikke festevilkårene avhengig av avtalen, de var fastsatt i innflytter- eller generelle byprivilegium. På denne måten fikk man rettsvirkninger knyttet til flytting inn til bygrunnen og betaling av festeavgiften. Det største skillet til romerretten var at det nå kun var grunnen som var leieobjektet. Hus og forbedringer av festetomt var festers eiendom.³⁹

Etter hvert forsvant grunnleggerfeste, dette kunne skje ved at territorialfyrsten oppga eller mistet eiendomsretten, eller ved at festeavgiften endret seg til å bli en ren byskatt. Festeformen forsvant derimot ikke, man videreførte skillet mellom eiendom til hus og til grunn. Dette skjedde for eksempel gjennom oppkjøp, arv og utstyking. Romerretten og utviklingen i naboland ga inspirasjon til tomtefeste også her til lands, festeforhold hadde vært dominerende i utlandet. Tomtefeste i Norge ser ut til å stamme fra engelsk og tysk arvefeste.⁴⁰

Rettsregler ved tomtefeste

Norge har hatt byer i mer enn 1 200 år. Med byer i denne sammenheng forstås handelsplasser som hadde fast bosetning. For disse stedene vokste det frem egne rettsregler. Eksempler på dette er blant annet Bjarkøyretten i Nidaros, Landskapslovene og Magnus Lagabøtes lovverk.⁴¹

Indre norske forhold

Svartedauden og påfølgende pestepidemier i Norge førte til en befolkningsnedgang i landet. En av følgende var at leiemarkedet på landet ble svekket og landskylden sank. På bakgrunn av dette sank også statens skatteinntekter og kirkens tiendeinntekter. Byene klarte seg bedre og eiendomsverdien falt mindre her. Byeiendom ble attraktive investeringsobjekter. Forhold på festersiden skapte også etterspørsel etter ordningen. For eksempel fantes det kjøpmenn som reiste rundt i Europa, kalt hanseatene. Disse fikk ikke gifte seg og slå seg ned permanent i blant annet Bergen, Oslo og Tønsberg. Tomtefeste ble derfor en god løsning for hanseatene til å skaffe seg hus.⁴²

³⁹ (Røssaak, 2006, ss. 24-28)

⁴⁰ (Røssaak, 2006, ss. 29-30)

⁴¹ (Røssaak, 2006, ss. 30-32)

⁴² (Røssaak, 2006, s. 43)

3.2. Tidligere former for feste

3.2.1. Leilendingsvesenet

I gamle dager var det stort sett snakk om leie av jord i tilknytning til landbruk. Her finner man eksempler på at både leilendinger og husmenn leide arealer til små og store landbruk.⁴³

Leilendingsvesenet var kjennetegnet av at en leilending, også kalt bonden, leide et helt gårdsbruk av den som var jordeier. Jordeieren var som regel Kirken, Kongen eller en adelsmann, og ble også kalt for jorddrotten. Bygsel, leie og feste var begreper som ble brukt om selve leieavtalen mellom bonden og jorddrotten.⁴⁴ Et kjennetegn ved denne formen for leie var at leilendingen normalt ikke eide bygningene på tomta. Det finnes regler om leilendingsvesenet helt tilbake til Magnus Lagabøtes landslov i 1274.⁴⁵

I 1557 kom det en forordning som førte til at leie på livstid ble hovedregel hvis leilendingen betalte en innfestingssum. Denne summen var en avgift som ble betalt første gang eiendommen ble leid ut, eller ved fornyelse av leieavtalen, i tillegg til en årlig bygselavgift. Ved flere anledninger på 1500- og 1600-tallet har leilendingens stilling blitt styrket ved lovendringer. En rekke jordeiere hadde så langt satt den årlige leieavgiften så høy at mange bønder måtte forlate gården ettersom de ikke klarte å betale avgiften. Etter lovendringer skulle kontraktene tinglyses, og det ble bestemt at landskylden kunne inndrives ved lov og dom, samt at den hadde prioritet etter matrikkelskylden som lå til gårdsbrukene.⁴⁶

Etter lovendringene i 1684 og 1685 var det en sterk misnøye hos jordeierne. Dette kom av at landskylden, eller leieavgiften, var hovedinntekten for mange av jordeierne. De var for det meste misfornøyd med den nye bestemmelsen om et maksimalt beløp for landskylden. Christian V's Norske Lov fra 1687 videreførte de aller fleste av forordningens bestemmelser. Likevel var det slik at leilendingskapittelet ble et skritt tilbake for leilendingene. Lovens preseptoriske preg ble etter dette mer uklart, det kom av at enkelte bestemmelser skiftet ordlyd, og det ble gitt en åpning til å fravike ved avtale.⁴⁷

⁴³ (Bergsholm, 2019, s. 185)

⁴⁴ (Lid, 1961, s. 10)

⁴⁵ (Bergsholm, 2019, s. 142)

⁴⁶ (Bergsholm, 2019, ss. 172-173)

⁴⁷ (Bergsholm, 2019, ss. 173-174)

Med tiden ble leilendingskapittelet forstått på en slik måte at det inkluderte andre former for leie enn bygsel og leilendingsvesenet. En følge av dette var at hele leilendingskapittelet til slutt ble ansett å være deklarasjonsvesenet, dette førte til at den konkrete avtalen mellom jordeieren og leilendingen ble avgjørende for rettsforholdet dem imellom. Videre førte dette til et mangfold når det gjaldt avtalepraksis, og interessen for leilendingsvesenet ble betraktelig redusert.⁴⁸ Utover 1700- og 1800-tallet sank interessen og antallet leilendingsbruk kraftig, før det rundt 1900-tallet mistet sin praktiske betydning helt.⁴⁹ I tillegg til muligheten for å inngå nye former for leie, ble også mange gårdsbruk solgt direkte til leilendingen eller indirekte ved at leilendingen benyttet seg av en forkjøpsrett som ble lovfestet i 1710. Dette var slutten for leilendingsvesenet i Norge.⁵⁰

3.2.2. Husmannsfeste

Utover 1700-tallet utviklet husmannsfeste seg til å bli en form for leie av fast eiendom som en del av den norske eiendomsstrukturen. Husmannsfeste gikk ut på at en landarbeider leide en såkalt husmannsplass av enten en gårdeier eller en leilending. Som regel var det en arbeidsplikt involvert i avtalen. Hva som var vilkår for leieavtalen, varierte i stor grad etter hvor i landet husmannsplassen var. I noen tilfeller var det slik at husmannen eide husene, i andre tilfeller tilhørte de gårdeier. Det var ulike størrelser på husmannsplassene. Noen var store nok til å huse en hel familie, mens det mest vanlige var at husmannen hadde en stor del av sin næring utenfor husmannsplassen. I motsetning til leilendingsvesenet var ikke husmannsfeste særskilt matrikulert eller skyldsatt. Det vil si at det ikke var noen plikt til å betale eiendomsskatt på eiendommen.⁵¹

I 1750 fikk man i Norge den første lovgivningen om husmannsfeste. Hovedgrunnen var lovgivers intensjon om å styrke posisjonen til husmannen. Dette ser man blant annet gjennom den begrensede kontraktsfriheten.⁵² Videre ble det vedtatt en ny husmannslov i 1851, i denne loven ble skillet mellom utmarkshusmenn og innmarkshusmenn videreført. For utmarksplasser ble det lovfestet at leietiden skulle gis på husmannens eller hustruens levetid, uavhengig av hva som måtte stå i avtalen.

⁴⁸ (Bergsholm, 2019, s. 174)

⁴⁹ (Aubert, 1894, ss. 226-227)

⁵⁰ (Bergsholm, 2019, s. 174)

⁵¹ (Bergsholm, 2019, ss. 174-175)

⁵² (Aubert, 1894, s. 271)

For innmarkshusmenn, andre plasser og husmenn uten jord var det slik at avtalen var bestemmende for leietiden.⁵³ Den nye loven i 1851 inneholdt også bestemmelser for husmannens bruksrett, hvor hovedregelen var at han kunne drive plassen som han selv ønsket. Det fantes derimot ingen bestemmelser som omhandlet bruksrett for gårdens skog eller utmark, her var det avtalen som avgjorde med mindre det fulgte annet av tiende samtykke eller sedvane.⁵⁴

På midten av 1800-tallet nådde antall husmannsplasser toppen, og etter dette ble det stadig færre husmannsplasser. Det var flere årsaker til dette. Blant annet er reduksjonen forklart med at det etter hvert ble lettere å få arbeid innenfor industrien, mange utvandret til Amerika og en omlegging av det norske landbruket gjorde det mulig for gårdeiere å klare seg selv, uten å få hjelp og arbeidskraft fra husmennene. I 1928 kom jordloven som ga husmennene en innløsningsrett, det vil si en rett til å kunne kjøpe husmannsplassen. Etter denne bestemmelsen har husmannsvesenet blitt borte i praksis.⁵⁵

3.2.3. Strandsitterne

Også på 1500-tallet fantes det eksempler på spor av tomtefeste i Norge. Blant annet finnes det skattebrev som omtaler de såkalte *strandsitterne*. En strandsitter var en form for altmuligmann som bygde sine egne hus på leid grunn. Spesielt langs kysten var dette utbredt, samt enkelte steder rundt de store handelsstedene. Rundt handelsstedene hendte det at strandsitterne bosatte seg i klynger, såkalte *strandsteder*. Som regel var det snakk om fattige personer som for eksempel fiskere eller sjømenn som var strandsittere. Strandstedene bar preg av at de ikke hadde samme næringsprivilegier som storbyene hadde. Også innenfor strandstedene fantes det et klasseskille. Ikke alle som bodde på disse stedene var strandsittere, per definisjon eide strandsitterne sin egen bolig.⁵⁶

⁵³ (Aubert, 1894, s. 275)

⁵⁴ (Aubert, 1894, s. 278)

⁵⁵ (Bergsholm, 2019, s. 175)

⁵⁶ (Lid, 1961, s. 15)

3.2.4. Tomtefeste

Begrepet tomtefeste har først blitt brukt i senere tid. Fra og med 1600-tallet og til midten av 1900-tallet brukte man andre begreper for leie av jord; spesielt brukte man grunnleie, tomteleie og arvefeste. Et kjennetegn ved tomtefeste er at man leier grunn til hustomt og tomtefeste er derfor også vanlig i byer og tettsteder. Tomtefeste oppstod for alvor i byer og tettliggende strøk i Norge på 1800-tallet.⁵⁷

På 1960-tallet i Norge var det fortsatt slik at tomtefeste ble mest benyttet i byer og tettsteder. Det kommer nok av at mange av de faktorene som fører til at grunneiere benytter seg av festeavtaler istedenfor å selge tomtene sine gjør seg mest gjeldende her. Dette er faktorer som blant annet stedsutvikling og sikring av verdistigning på tomt. Disse grunnlagene redegjøres for i neste kapittel. På 1960-tallet så man at tomtefeste også begynte å bre seg utover tettsteder og mindre byer, etter hvert som storbyene vokste utover.⁵⁸

I Norge er det allment kjent at det finnes mange hus som er bygd på annen manns grunn.⁵⁹ Likevel ser det ut til at tomtefeste ikke er like utbredt overalt i Norge. Områder som hadde stor utbredelse av tomtefeste var blant annet Østfold, her var det nesten slik at salg var unntaket. I tillegg har tomtefeste tidligere vært mye brukt i Mjøsbyene og landdistriktene rundt; blant annet i Kongsvinger, Skien, Porsgrunn, Arendal og en rekke byer på Sørlandet og Vestlandet. Områder i Trøndelag derimot hadde få festeavtaler. Nord-Norge hadde egne tradisjoner for bortfesting av tomter, spesielt i byene. Her var det som regel snakk om bortfesting av byggegrunn som styremaktene i byen brukte som virkemiddel for stedsutvikling.⁶⁰ I disse tilfellene ble tomter festet bort for all framtid, og det ble dermed oppfattet som en reell eiendomsoverføring, men mot en fast årlig avgift.⁶¹

⁵⁷ (Bergsholm, 2019, s. 185)

⁵⁸ (Lid, 1961, s. 15)

⁵⁹ (Lid, 1961, s. 12)

⁶⁰ (Lid, 1961, s. 13)

⁶¹ (Lid, 1961, s. 14)

4. Grunnlagene for tomtefesteinstituttet

Tomtefeste er ikke et institutt som har oppstått ut av intet, og i Norge er ikke tomtefeste skapt av lovgiver. Det antas at tomtefeste har oppstått grunnet et behov for en måte å forvalte eiendom i byene på. Tomtefeste har vært en attraktiv måte for festere å skaffe seg byggegrunn i Norge som gjennom tidene har vært preget av mangel på kapital, men rikdom på grunneiendommer.⁶² Det finnes en rekke ulike faktorer som har medvirket til at tomtefeste har vært omstendelig brukt i Norge. De ulike faktorene vil variere noe med de ulike kategoriene av grunneiere, for eksempel kan det tenkes at private grunneiere har andre grunnlag for å feste bort en tomt enn hva de offentlige institusjonene har.⁶³ I tillegg vil blant annet tradisjoner, skikk og bruk, sosiale- og økonomiske faktorer og politiske mål ha en innvirkning.⁶⁴ I denne delen av avhandlingen vil tidsperioden i all hovedsak avgrensnes fra 1800- og 1900-tallet, frem til i dag.

4.1. Statens virkemiddel for stedsutvikling

Staten var lenge den største bortfester av tomter i Norge, og det var først i 1958 at det totale antallet private bortfestere ble større enn antallet nye festeavtaler som gjaldt offentlig eid grunn.⁶⁵

Som nevnt var det først på 1800-tallet i Norge at tomtefeste for alvor oppstod i byer og tettliggende strøk. Staten var avhengig av at folk ønsket å bosette seg i tettstedene for å sikre en stedsutvikling. For å oppnå dette var et av virkemidlene staten brukte tomtefeste. Gjennom å tilby folk en festetomt som var rimeligere enn å kjøpe, samtidig som det var lettvent, fikk staten fart på stedsutviklingen. På denne tiden i Norge kunne det være vanskelig å få kapital til å skaffe seg en byggetomt, slik at tomtefeste var en lett finansiering gjennom betaling av årlige festeavgifter.⁶⁶

⁶² (Røssaak, 2006)

⁶³ (Lid, 1961, s. 17)

⁶⁴ (Lid, 1961, s. 18)

⁶⁵ (Lid, 1961, s. 16)

⁶⁶ (Bergsholm, 2019, ss. 185-186) og (Lid, 1961, s. 18)

Det var ikke bare staten som festet bort tomter på denne tiden, også private grunneiere inngikk avtaler om bortfeste av tomter, som videre ble festet bort til utbyggere. En slik form for tomtefeste kalles for framfeste.⁶⁷ Det er vanskelig å vite om det faktisk at staten og kommunene festet bort tomter har hatt noen påvirkning på hvorvidt private grunneiere også startet med bortfeste istedenfor salg av tomter. Likevel er det grunn til å tro at staten og kommunene har hatt en stor påvirkning på innholdet i de private festeavtalene, gjennom deres utforming av festevilkår.⁶⁸

4.2. Kommunenes systematiske bortfesting av tomter

På starten av 1900-tallet var det mange kommuner som startet med en systematisk bortfesting av tomter. Bakgrunnen for denne systematiske bortfestingen var kommunenes ønske om å hjelpe til med å skaffe egne hus til de som hadde dårlig råd. Samtidig kunne kommunene sikre at verdistigningen fra egne investeringer, ved å feste bort tomter, kom til gode for det offentlige. For at de klarte å gjennomføre dette knyttet de festeavgiften til prisutviklingen på tomtene. På denne måten kunne det offentlige holde på den samfunnskapte verdistigningen.⁶⁹ Kommunenes bortfesting av tomter var også et virkemiddel for å få folk til å bosette seg i byene, kommunene og for å skape vekst.

For kommunene var det også slik at hvis det skulle ha seg at tomte under festetiden skulle kunne brukes til et formål som ellers måtte fremmes gjennom oreigning, ville det være både lettere og rimeligere for kommunene å få tilbake grunnen enn om den hadde blitt solgt.

Et eksempel på slik bortfesting av tomter finnes blant annet i Oslo kommune. I 2022 er OBOS Norges største boligutbygger, og de er en av de største i Norden. OBOS sin historie startet i 1929 og boligbyggerlaget Oslo og Omegn Bolig- og Sparelag (OOBS) ble stiftet 19. august. Organisasjonsmodellen til OOBS hentet inspirasjon fra svensk kooperativ boligbygging. Boligbyggerlaget var det første som skapte en kontinuitet i boligbyggingen, samtidig som de bygde billige boliger.

⁶⁷ (Bergsholm, 2019, ss. 185-186)

⁶⁸ (Lid, 1961, s. 16)

⁶⁹ (Bergsholm, 2019, s. 186)

I 1935 endret OOBS navnet sitt til Oslo Bolig- og Sparelag (OBOS) og selskapet inngikk samme år en avtale med Oslo kommune om at de skulle være et byggende organ for kommunen. Kommunen støttet OBOS gjennom garantier for byggelån. Husbanken ble opprettet i 1946 og dette var starten på en effektiv modell for boligutbygging. Oslo kommune stilte med byggeklare festetomter, Husbanken hjalp til med lån og OBOS var utbygger.⁷⁰

Etter hvert steg byggekostnadene i Norge, og boligprisene ble høyere både for nye og brukte boliger. På 1970-tallet så Norge en bråstopp i boligomsetningen og det skjedde en forandring i markedet. Husbanken endret sin finansiering til å kun gjelde for vanskeligstilte. Samtidig stilte ikke lenger Oslo kommune med festetomter etter 1977, og de begynte å selge tomter til markedspris. På denne måten gikk OBOS fra å være et boligbyggelag i et marked som var prisregulert, til å være en boligbygger med samme konkurransevilkår som andre utbyggere.⁷¹

4.3. Kirken

Kirken i Norge har vært en stor eiendomsbesitter og en betydelig grunneier flere tettsteder, før statskirkeordningen ble etablert. I tillegg har kirken festet bort en rekke tomter. Av geistlige grunner har det tidligere vært vanskelig for kirken å selge tomter, bortfeste har dermed vært et naturlig alternativ.⁷² Kirken er antatt å ha råderett over cirka halvparten av all fast eiendom i Norge ved utgangen av middelalderen, og dette ble ansett å være kirkens egen eiendom og adskilt fra statens eiendom.⁷³ Etter reformasjonen i 1536-1537 ble statskirkeordningen gradvis utviklet, kirken ble inntatt som en del av staten og alle eiendommer som tidligere hadde tilhørt kirken ble underlagt Kongen. Likevel ble kirkens eiendeler til en viss grad behandlet som en separat del av statlig eiendomsmasse, som skulle komme kirken og presteskapet til gode. Enkelte eiendommer og avkastning fra disse, ble anvendt av staten til ikke-kirkelige formål.⁷⁴

⁷⁰ (Oslo Bolig- og Sparelag (OBOS), u.d.)

⁷¹ (Oslo Bolig- og Sparelag (OBOS), u.d.)

⁷² (Bergsholm, 2019, s. 186)

⁷³ (Kultur- og kirke departementet, 2006)

⁷⁴ (Kultur- og kirke departementet, 2006)

Når Norge i 1814 fikk Grunnloven⁷⁵ ble det ikke gjort noen forandringer på statskirkeordningen. Kirken var fortsatt en integrert del av staten og hadde ingen status som et eget rettssubjekt. Eiendommer ble ikke ført tilbake fra staten til kirken, men likevel har man bestandig antatt at en rekke ulike eiendommer tilhører kirken, basert på sin karakter. På bakgrunn av dette har det vært uenighet om hvordan eierforholdene mellom kirken og staten skal forstås rettslig. Kirken har markert at de kirkelige eiendommene skal høre til kirken både moralsk og rettslig, for at staten ikke skal kunne bruke eiendommene til andre formål. Juridisk sett har dette vært vanskelig, da kirken ikke var et selvstendig rettssubjekt. Statsmyndighetene har i tiden både før og etter 1814 utøvd eierrådigheten, likevel har lokale kirkelige eiendommer stått i en særstilling.⁷⁶

Tomtefeste bredte seg etter hvert utover bygdestrøkene, ikke bare byene. Mange av disse bygdebyene ble bygd i nærheten av kirker og prestegården. Fra gammelt av har lokale kirker og kirkegårder vært tilknyttet soknene, og av kirkeloven fra 1897 var bestemmelsene slik at kirkene var å anse som eiendom tilknyttet menighetene og de kunne ikke avhendes.⁷⁷ Kirke- og undervisningsdepartementet fulgte lenge prinsippet om å feste bort byggegrunn, istedenfor å selge. Mange bygdebyer ble derfor bygget på festegrunn.⁷⁸

Opplysningsvesenets fond (OVF) ble opprettet ved lov av 20. august 1821, og dette fondet ble dannet ved salg av det som ble regnet som geistlighetens benefiserte gods. Allerede ved middelalderen var prestebordsgodset en inntektskilde for prestene, dette ble bygget opp gjennom 500 år. Prestebordsgodset bestod av jordeiendommer som lå til presteembete og som prestene enten brukte eller hadde inntekter fra. På 1400-tallet ble det ansett som et selvstendig rettssubjekt. Prestebordsgodset representerte i katolsk tid store verdier og utgjorde cirka 10-15 prosent av fast eiendom på starten av 1800-tallet. Under geistlighetens benefiserte gods regnes prestegårder, bortfestede gårder, enkeseter og jord- og skogeiendommer. I 1814 var det diskusjon rundt hvordan prestene utnyttet prestebordsgodset, og de cirka 8-9 000 forpaktede gårdsbrukene.⁷⁹

⁷⁵ Kongeriket Noregs grunnlov av 17. mai 1814

⁷⁶ (Kultur- og kirke departementet, 2006)

⁷⁷ (Kultur- og kirke departementet, 2006)

⁷⁸ (Lid, 1961, s. 15)

⁷⁹ (Opplysningsvesenets fond, u.d.)

Ved opprettelse av Grunnloven ble det enighet om bestemmelsen i § 116 som hindret staten i å bruke kapital fra prestebordsgodset til ulike formål. Både kjøpesummer og inntekter av gods som er benefisert geistligheten skal kun benyttes til «*geistlighetens beste og til opplysningens fremme*».⁸⁰ Ved starten av 1800-tallet solgte man store deler av det som var det benefiserte godset og salgsinntektene ble lagt inn i OVF. Avkastningen fra dette fondet skulle deles opp i følgende; 1/3 skulle til det nye norske universitetet og 2/3 skulle til Opplysningens understøttelsesfond. Dette understøttelsesfondet skulle bidra til lønnsforbedringer til prester og lærere, samt til pensjonsordning for prester, universitets- og skolelærere og til opplysningsformål.⁸¹

Opplysningsvesenets fond bidro også til bøndene ved å gi de adgang til langsiktige lån, gunstige rentebetingelser og fornuftige avdragstider. I 1836 var det anslått at OVF hadde cirka 2 600 låntakere og cirka 300 bønder hadde fått lån gjennom fondet.⁸²

4.4. Rettslige vansker med å selge tomt

For enkelte grunneiere, gjerne staten og offentlige institusjoner, har det vært visse vanskeligheter med å selge tomter. Bortfeste derimot har vært friere. Etter vi fikk Grunnloven har det vært store diskusjoner rundt tolkningen av § 19. Etter bestemmelsen skal Kongen se til at eiendommer forvaltes og nyttes slik Stortinget har fastsatt. Det var en rekke tilfeller av at Stortinget påtalte salg av statseiendom som var solgt uten samtykke. Etter hvert ble det fast regel at Kongen ba Stortinget om samtykke til salg av selv små grunnstykker og det ble tidlig fastslått at Kongen var bundet til å gjøre dette.⁸³

4.5. Bortfeste fra private grunneiere

Det var ikke kun offentlige institusjoner og kommuner som festet bort tomter, man har også eksempler på at arbeidsgivere festet bort tomter med formål om å hjelpe arbeidstakere med å skaffe et eget hjem.⁸⁴

⁸⁰ (Opplysningsvesenets fond, u.d.)

⁸¹ (Opplysningsvesenets fond, u.d.)

⁸² (Opplysningsvesenets fond, u.d.)

⁸³ (Lid, 1961, s. 21)

⁸⁴ (Lid, 1961, s. 19)

4.5.1. Finansiering og sikring av verdistigning

Et av grunnlagene for tomtefeste fra private grunneiere er finansieringsvansker. For personer med vanskelighet for å skaffe finansiering til å kjøpe en byggetomt, har feste vært et godt alternativ. I stedet for at man må skaffe finansiering til kjøpesum, forholder man seg heller til en relativt lav årlig avgift.⁸⁵

For bortfesterne viste det seg at å feste bort deres tomter var god butikk. Før vi i Norge fikk et bankvesen var det i jord at private grunneiere gjerne plasserte sin ledige kapital, og bortfeste var en naturlig og nærliggende løsning. På denne måten kunne også grunneiere sikre en verdistigning på tomtene sine. Etter hvert som byene vokste frem ble det som regel mer attraktivt å bosette seg der, og prisene steg. Dersom det var slik at festeavgiften kunne oppreguleres i takt med prisutviklingen, kunne bortfeste være en god økonomisk løsning.⁸⁶

En viktig forutsetning for å sikre verdistigningen på tomtene var at grunneier ikke trengte å gi fra seg rettigheten til grunnen ved bortfeste. Dette var nok viktig, både for private og offentlige bortfesterne. Verdiøkningen kan sikres etter hvert i form av regulering av festeavgiften, men i alle tilfeller vil grunneier ha nytte av verdiøkningen når festetiden er over og tomten enten faller tilbake til grunneier, eller den innløses av fester etter takst. Verdiøkningen vil da først og fremst stamme fra stedsutviklingen og dermed prisutviklingen. I tillegg har bortfeste vist seg å kunne være en god måte å sikre grunneiere mot fall i pengeverdi. Byggegrunn og fast eiendom har fått stor tiltro som kapitalplassering gjennom den vedvarende inflasjonen over lengre tid.⁸⁷

⁸⁵ (Lid, 1961, ss. 18-19)

⁸⁶ (Bergsholm, 2019, s. 187)

⁸⁷ (Lid, 1961, s. 19)

4.5.2. Skatter og avgifter

Det har vært et vanlig inntrykk at en avgjørende grunn til at private ønsker å feste bort tomter istedenfor å selge, har vært for å unngå at en stor del av salgssummen forsvinner til stat og kommune. I noen tilfeller vil det dermed kunne være billigere å feste bort. Som oftest er det noe lettere rent teknisk, å feste bort en tomt enn å selge den. Helt fra vi fikk skattelovene i 1911 har det eksistert regler om at gevinst oppnådd gjennom salg av byggetomter skulle skattlegges som inntekt.⁸⁸

I Norge har det tidligere vært mer lønnsomt å bortfeste av skattemessige årsaker, spesielt i perioder der det var en høy marginalsatt. Ved salg av eiendom vil en gevinstbeskatning på bakgrunn av den høye marginalsatten bli betydelig og en betraktelig større sum enn beskatning av årlige festeinntekter. I tillegg kunne bortfeste føre til at man slapp billigere unna offentlige avgifter, blant annet når det gjaldt stempelavgiften (forløperen til dagens dokumentavgift) og tinglysingsgebyrer.⁸⁹

4.5.3. Landbrukspolitiske krav angående fradeling av tomter

Det finnes en rekke tilfeller der myndighetene har satt vilkår om bortfeste dersom man ønsker å fradele tomter fra landbruk. Hovedgrunnen bak dette landbrukspolitiske kravet har vært å sikre at norske gårdsbruk skal ha en løpende inntekt også i framtiden. På denne måten har gårdsbrukene sikret seg en kontinuerlig inntektsstrøm. Hvis gårdbrukere ønsker å tjene penger på for eksempel hytteutbygging, har det vært slik i mange tilfeller at bortfeste er eneste mulighet for dette.⁹⁰

4.5.4. Prisregulering

Fra 1940 og i tiden videre, har det vært en omfattende prisregulering når det kommer til både salg og bortfeste av fast eiendom i Norge. Prisreguleringen gjaldt ikke likt for hele landet og det kunne være forskjell mellom kommunene.⁹¹

⁸⁸ (Bergsholm, 2019, s. 187)

⁸⁹ (Bergsholm, 2019, s. 187)

⁹⁰ (Bergsholm, 2019, s. 187)

⁹¹ (Bergsholm, 2019, ss. 187-188)

4.5.5. Prisregulering for salg av fast eiendom

Når det gjaldt salg av fast eiendom fulgte det av prisreguleringen at taksten på tomter skulle fastsettes av en prisnemnd etter rimelig salgsverdi. En konsekvens av prisreguleringen for salg var at det på 1960-tallet ble inngått en rekke festeavtaler med klausul som gikk ut på at bortfester kunne kreve tomta innløst av festeren. Avtalene gikk stort sett ut på at innløsningssummen skulle være lik markedsverdien for tomta på tidspunktet for innløsning. På denne måten kunne de som var fremtidsrettet håpe på å unngå prisregulering ved salg, gjennom å feste bort tomta med klausul om innløsningsplikt for fester og vente til prisreguleringen eventuelt opphørte før man benyttet seg av klausulen. Spesielt foregikk dette i områder omkring de store byene der markedsprisen kunne være langt høyere enn pristaksten.⁹²

Ettersom Stortinget i 1989 vedtok en ny bestemmelse i tomtefesteloven fra 1975 om at avtaler der bortfester kan kreve innløsning ikke lenger er bindende, og at bestemmelsen fikk tilbakevirkende kraft, har det vært en rekke konflikter på området. Blant annet fikk vi Selsbakdommen i 1990.⁹³ Her hadde en bortfester og flere festere inngått festeavtaler med bestemmelser om at grunneier når som helst under festetiden kunne kreve tomta innløst til det som var markedspris på tidspunktet for innløsning. Disse festeavtalene ble inngått i perioden med prisregulering, midt på 1960-tallet. I saken ble det stilt spørsmål rundt hvorvidt avtaleloven⁹⁴ § 36 ga hjemmel for endring i innholdet av festeavtalen, hvor flertallet kom til at § 36 ikke ga hjemmel for endring.

Flertallet kom til at å gi lover tilbakevirkende kraft, samt å anvende denne på krav som ble fremmet før lovendring, ville være i strid med Grunnloven § 97. I tillegg kom flertallet til at Grunnloven § 97 ikke var til hinder hvis et krav om innløsning ble fremmet etter 1989 da loven ble vedtatt. For å oppsummere viser denne plenumsdommen at Grunnloven § 97 var til hinder for å anvende loven på krav fremsatt før 1989, krav fremsatt etter dette vil ikke være bindende for festeren.⁹⁵

⁹² (Bergsholm, 2019, ss. 187-188)

⁹³ Rt. 1990 s. 284

⁹⁴ Lov 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven)

⁹⁵ Se Rt. 1990 s. 284 ss. 294-298 og Bergsholm, 2019 ss. 201-202

Prisregulering når det gjaldt salg av fast eiendom ble opphevet med prisforskriftene 26. mai 1983.⁹⁶

4.5.6. Prisregulering av festeavgiften

Frem til 2002 var også festeavgiften gjenstand for prisregulering. Prinsippet som lå bak prisreguleringen var at festeavgiften som gjaldt for bolig- og fritidstomter kunne økes, kun i takt med konsumprisindeksen. Dette gjaldt for festeavtaler inngått før 26. mai 1983.

Prisforskriftene som gjaldt tilsidesatte avtaler som hadde vært åpne for større oppjusteringer av festeavgiften. Denne prisreguleringen ble opphevet da tomtefesteloven av 1996 trådte i kraft i 2002. Ettersom prisreguleringen ble opphevet, ble en rekke klausuler om oppregulering igjen gjeldende og dette har ført til en kraftig økning i festeavgiften enkelte steder.⁹⁷

I 1983 ble det gjort et forsøk på å oppheve prisreguleringen på festeavgifter. Da prisforskriftene først ble opphevet 26. mai, medførte dette krav til oppregulering av festeavgiften i henhold til tomteprisen for de avtaler som hadde bestemmelser om dette forholdet. Allerede i desember samme år ble prisreguleringen gjeninnført grunnet politisk press. Når prisreguleringen for festeavgiften ble gjeninnført i 1983 ble det bestemt at den kun skulle ha virkning for festeavtaler som er inngått før den først ble opphevet, det vil si før 26. mai 1983. Dette betyr at festeavgifter inngått etter dette tidspunktet, aldri har vært gjenstand for prisregulering.⁹⁸

Forskriften⁹⁹ gir ingen hjemmel for å endre festeavgiften, men setter grenser for hvor mye man kan endre festeavgiften på grunnlag av allmenne avtaler eller regler, jf. Forskriftene § 2. Disse prisforskriftene gjelder også som hovedregel kun for feste til bolig- eller fritidsformål. Samtidig gjelder forskriftene for økning av festeavgiften i forbindelse med forlengelse av festekontrakt.¹⁰⁰

⁹⁶ (Bergsholm, 2019, s. 188)

⁹⁷ (Bergsholm, 2019, s. 188)

⁹⁸ (Bergsholm, 2019, ss. 188-189)

⁹⁹Prisforskrift om regulering av festeavgifter 23. november 1984

¹⁰⁰ Se NOU 1993:29 Rådsegn 15 Ny lov om tomtefeste kapittel 2.4

4.5.7. Psykologiske grunner

Det er også tilfeller av psykologiske grunner som ligger bak tomtefesteavtaler. Spesielt gjelder dette kanskje i tilfeller der gårdsbruk går i arv. For de som er oppvokst på gård ligger plikten til å overlate gårdsbruket i samme eller bedre stand til den neste generasjonen dypt. Ved å feste bort tomter fra et gårdsbruk vil også tomtene formelt fortsatt være en del av gårdsbruket.¹⁰¹

¹⁰¹ (Bergsholm, 2019, s. 188)

5. Grunnlagene for tomtefeste sett fra dagens perspektiv

5.1. Statens virkemiddel for stedsutvikling i Norge

Dessverre er faktum slik at det er vanskelig å produsere mer land og tomter, dette har ført til mangel på boligtomter for mange kommuner. Stedsutvikling er fortsatt viktig, og en god stedsutvikling bidrar til blant annet trygghet, trivsel, bosetting, utvikling av næringslivet og bærekraft.¹⁰² Slik samfunnet og kommunene er i dag er det også større rom for å bygge i høyden enn det tidligere har vært, dette gjør at tomter utnyttes i større grad og det er ikke like stort behov for å feste bort tomter.

Det finnes en rekke ulike virkemidler for å bidra til stedsutvikling og det kan se ut som de viktigste elementene i dagens samfunn er blant annet utformingen av omgivelser gjennom kvalitet, nærhet og tilgjengelighet, langsiktig og helhetlig perspektiv, bærekraftig stedsutvikling og medvirkning fra lokalbefolkning. Attraktive områder har en stor betydning for verdiskapning gjennom å tiltrekke seg både nye virksomheter og god arbeidskraft. I tillegg vil attraktive omgivelser, gode byrom og møteplasser samt grønne områder skape ettertraktede bomiljøer.

5.2. Kommunene

Kartverket opplyste til lovutvalget i forbindelse med NOU 2013:11 at det per juni 2013 var registrert 236 670 eiendommer i Norge som hadde minst ett aktivt festeforhold. Norsk Eiendomsinformasjon AS beregnet antall unike festeforhold til å være 196 301. Ut ifra disse beregningene står kommunene for i overkant av fem prosent av de unike festeforholdene, noe som tilsvarer cirka 9 991 festeforhold.¹⁰³

I Fredrikstad kommune er det per 2021 cirka 1 900 festekontrakter med bolig formål, cirka 210 festekontrakter til næringseiendom og cirka 85 festekontrakter der kommunen selv leier grunn. Festeinntektene i kommunen når det gjelder bolig- og næringsformål kombinert, utgjør cirka 17,7 millioner kroner per år.

¹⁰² (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2018)

¹⁰³ NOU 2013:11 Festekontrakter og folkerett ss. 22-24

Fredrikstad kommune regner med at de fra og med 2022 vil ha utgifter på nærmere åtte millioner kroner i festeavgifter som betales til private grunneiere.¹⁰⁴

Oslo kommune opplyser på sine nettsider i april 2022 at en inngåelse av nye festeavtaler kun skjer i spesielle tilfeller.¹⁰⁵ I Oslo kommune er det slik at Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) forvalter de fleste av Oslo kommune sine festeforhold. Likevel er det også andre virksomheter i Oslo kommune, blant annet Bymiljøetaten som også forvalter festeforhold. Per 2022 er det slik at EBY forvalter totalt 601 festeforhold. Fordelingen etter formål er som følgende; 364 til bolig- og fritidsformål, 141 til subsidierte festeforhold (ideelle festeformål, eksempelvis idretts- og religiøse formål) og 96 til næringsformål. EBY sine festeforhold er spredt utover hele Oslo kommune, samt i noen andre kommuner der Oslo kommune eier eiendommer. Per 2022 inngår EBY fortsatt nye festeforhold, men først og fremst til subsidierte festeformål som for eksempel til idrettslag. EBY inngår ikke lenger festeavtaler til bolig- og fritidsformål.¹⁰⁶

I Trondheim kommune er det generelle grunnlaget at det ikke lenger er ønskelig å inngå nye festekontrakter. Oppføring av bygg er av en slik varig karakter at kommunen ikke lenger anser det som naturlig å feste tomter. Dette er status i Trondheim kommune både når de opptrer som fester og som bortfester. I kommunen er dette ikke en politisk vedtatt strategi, men det er en administrativ praksis. For et par tiår siden ga Trondheim kommune et tilbud til festere av kommunalt eide boligtomter om å få innløse tomtene til det de uttrykker var en relativt rimelig pris. Som en følge av dette ble de fleste boligfesteforhold i kommunen innløst eller avvirket.

Likevel har kommunen fortsatt en rekke eldre festeforhold, blant annet når det gjelder spredt hyttebebyggelse i ulike markaområder. I forbindelse med at Trondheim kommune ble sammenslått med Klæbu kommune fra 1. januar 2020 har det kommet en rekke spesielle festeavtaler inn i porteføljen. Klæbu kommune har gått inn som fester av boligtomter i en stor skala fra private grunneiere og gårdbrukere, videre har de framfestet disse tomtene til boligeiere.

¹⁰⁴ (Fredrikstad kommune, 2021)

¹⁰⁵ (Oslo kommune, u.d.)

¹⁰⁶ (Røiom & Birkan, 2022)

Bakgrunnen for dette var et boligpolitisk ønske om å legge til rette for boligutbygging i kommunen.¹⁰⁷ Grunneiere ønsket i disse tilfellene å kun forholde seg til kommunen, ikke til alle boligeierne. Festeavtaler som dette utgjør per 2022 den største delen av festeforhold i Trondheim kommune.¹⁰⁸

Per 2022 har Trondheim kommune 120 registrerte festeforhold fra tidligere Trondheim kommune og 238 festeforhold som stammer fra Klæbu kommune. De 120 festeforholdene gjelder for bortfeste av kommunalt eid tomt til privat bruk. Her gjelder dette både boliger, hytter, næringsbygg, barnehage, skole, omsorgsboliger og klubbhus for idrettslag. Likevel ligger hovedvekten på bolig og hytter, og de fleste av disse festeavtalene er relativt gamle. I Trondheim kommune vil det være mest aktuelt å inngå nye festeavtaler som gjelder samfunnsnyttige formål som for eksempel privat barnehage, omsorgsboliger og klubbhus. Per i dag ønsker ikke Trondheim kommune å inngå nye festeavtaler til bolig-, fritid- eller næringsformål. Et eksempel fra Trondheim kommune: Kommunen fester bort tomt til en privat barnehage, dersom barnehagen skulle bli nedlagt vil kommunen få tilbake rådighet over tomten. På denne måten har kommunen dempet en mulig idé fra privat barnehageeier om å eventuelt omregulere tomten til for eksempel boligformål.¹⁰⁹

Trondheim kommune er som nevnt restriktive med å inngå nye festeavtaler. Som et utgangspunkt mener kommunen her at de ikke er eiendomsutvikler i den forstand at de kjøper og regulerer arealer til private utbyggingsformål. Trondheim kommune mener at det ikke lenger er det samme behovet for dette, som det var for 30-40 år siden. Kommunen sitter ikke i dag på en tomtebank av nevneverdig størrelse. Kommunens viktigste rolle i denne sammenhengen er som planmyndighet, og på denne måten styrer kommunen arealbruken. Det å legge ut tilstrekkelig areal til for eksempel næringsformål er en viktig del av dette, og kommunen som eier vil primært selge tomter i det åpne markedet.¹¹⁰

¹⁰⁷ (Børmer, 2022)

¹⁰⁸ (Børmer, 2022)

¹⁰⁹ (Børmer, 2022)

¹¹⁰ (Børmer, 2022)

5.3. Kirken

Nå er det slik at de aller fleste kirkelige eiendommene er samlet under Opplysningsvesenets fond. Som nevnt tidligere ble fondet opprettet i 1821. Fondets formål er å hensynta Den norske kirke. OVF ble regulert etter lov av 7. juni 1996 om Opplysningsvesenets fond fram til 2021/2022 hvor den erstattes av ny lov vedtatt 18. juni 2021. Fondet bidrar med boliger til biskoper og prester, samt med tilskudd til kirkelige formål. Fra 2001 til 2023 er fondet drevet av et statlig forvaltningsorgan som har eget styre under Kulturdepartementet, men fra 2023 skal det administreres som et statlig fond.

I 2006 ble det anslått av OVF hadde cirka 11 000 festekontrakter, hovedsakelig til bolig- og fritidsformål. De samlede festeinntektene til OVF i 2004 var cirka 36 millioner kroner.¹¹¹ Ved utgangen av 2020 har fondet cirka 6250 festetomter.¹¹² I 2021 fastsetter OVF at de hadde totalt 6 090 festekontrakter. Fortsatt er hoveddelen av festetomtene anvendt til bolig- og fritidsformål, men noen festetomter inneholder hele boligfelter som gjerne er festet bort til kommuner eller andre fremleiere.¹¹³

5.4. Private grunneiere og festeavtaler

5.4.1. Finansiering og sikring av verdistigning

I forbindelse med oppløsningen av Norges union med Danmark i 1814 var ønsket om en egen norsk bank sentralt. Allerede i 1816 ble Norges Bank opprettet. Den første sparebanken i Norge ble opprettet med formål som et sosialt tiltak. I datidens Christiania ble det publisert et opprop i avisene som erklærte at det var behov for en sparebank som skulle bidra til «*Flid, Sparsomhed og Sædelighedens fremme*».¹¹⁴ Gjennom sparing var det tenkt at hver enkelt skulle klare seg selv. Christiania Sparebank ble opprettet i 1822. Christiania Kredittkasse var Norges første forretningsbank, og den ble grunnlagt i 1848. Helt frem til langt inn i 1900-tallet var det slik at innskudd var det som kjennetegnet sparebankene i bysamfunnet, samtidig som utlån var kjernen for forretningsbankene sin virksomhet. Næringslivet på den tiden hadde et behov for kreditt mot at de stilte sikkerhet i deres varebeholdning. For «vanlige folk» var det å ta opp et lån regnet som et fattigmannstempel og noe de færreste gjorde.

¹¹¹ (Kultur- og kirke departementet, 2006)

¹¹² (Arntzen, 2021)

¹¹³ (Opplysningsvesenets fond, u.d.)

¹¹⁴ (Norsk Folkemuseum, u.d.)

På 1920- og 1930-tallet startet boligkooperativene å bygge innskuddsleiligheter og det ble etter hvert vanlig også blant private å ta opp større lån.¹¹⁵

Med opprettelsen og utviklingen av det norske bankvesenet har man i dag en rekke banker, både statlige og private, som tilbyr både finansiering og sparemuligheter. I motsetning til situasjonen når tomtefeste oppstod, kan man i dag dermed få lån til alt fra tomt, nybygg, eldre boliger og byggelån, og det finnes en rekke ulike type lån man kan ta opp; blant annet flexilån, forbrukslån og boliglån. På denne måten sliter ikke like mange i dag med å finansiere boligkjøp, som det gjorde ved starten av tomtefeste. Likevel er det slik i dag at ikke alle får lån, bankene må forholde seg til blant annet boliglånsforskriften. Utlånspraksisen for boliglån i Norge har vært regulert av forskrifter siden 2015 og forbrukslån siden 2019. Disse rammene settes av Finansdepartementet og er satt for å bidra til en mer bærekraftig utvikling i norske husholdningers gjeld som følge av en sterk vekst i boligpriser og gjeld i husholdninger. Utlånsforskriften¹¹⁶ som gjelder per 2022 stiller blant annet krav til betjeningsevne, gjeldsgrad, belåningsgrad og avdragsbetaling ved høy belåningsgrad og forbrukslån.¹¹⁷

Når det gjelder sparing i banken har det variert gjennom tidene hvor lønnsomt dette har vært, ettersom renten endres. Slik dagens situasjon er finnes det også en rekke former for ulike sparekontoer man kan benytte seg av; for eksempel Boligsparing for ungdom (BSU), fastrenteinnskudd og sparekonto pluss. I dag er det også slik at Bankenes sikringsfond stiller en innskuddsgaranti. Det vil i praksis si at dersom det skulle oppstå en situasjon hvor bankinnskuddet ditt blir utilgjengelig, for eksempel hvis myndighetene setter banken under offentlig administrasjon, så vil Bankenes sikringsfond garantere at innskuddet ditt er tilgjengelig på konto innen syv arbeidsdager. Innskuddsgarantien gjelder for opp til to millioner kroner for hver enkelt person i hver enkelt bank, i tillegg dekker den over dette beløpet dersom innskuddet er et resultat av en særskilt livshendelse og innskuddet er gjort tilgjengelig på konto de siste 12 måneder. Innskuddsgarantiordningen er en ordning alle norske banker er medlem av, for utenlandske banker med norske filialer er det frivillig hvorvidt de er medlem.¹¹⁸ Denne ordningen har gjort at sparing av midler på norske bankkontoer er et relativt sikkert alternativ for å ikke miste pengene.

¹¹⁵ (Norsk Folkemuseum, u.d.)

¹¹⁶ Forskrift om finansforetakenes utlånspraksis, fastsatt 9. desember 2020

¹¹⁷ (Regjeringen.no, Finansdepartementet, 2021)

¹¹⁸ (Bankenes sikringsfond, u.d.)

I dagens digitale samfunn er det en rekke andre investeringsmuligheter enn bare eiendom, som gir en god avkastning. Eksempler på dette er blant annet; Copytrading, aksjesparing, crowdlending, kryptovaluta, indeksfond, børsnoterte fond, aktive forvaltede fond og investering i bærekraftig utvikling.

Sikring av verdistigning på tomte

Bare de siste 15 årene i Norge viser boligprisstatistikken at prisutviklingen har steget med 106 prosent. Dette tilsvarer en økning i kvadratmeterpris på 25 062 kroner.¹¹⁹ Hovedregelen i tomtefesteloven når det gjelder regulering av festeavgift kommer av § 15 første ledd og den er ufravikelig, jf. § 2. Det vil si at det ikke er anledning til å avtale at festeavgiften skal oppreguleres etter prisutvikling. For avtaler som er inngått før 26. mai 1983 kan det gjøres et såkalt engangsløft, bortfester kan oppregulere festeavgift etter prisutvikling én gang etter 1. januar 2002, men dette med et begrensende tak. På bakgrunn av disse reglene er det i dagens samfunn begrenset hvor mye man kan sikre en verdistigning på tomte ved bruk av tomtefeste. Avhandlingen vil gå nærmere i detalj på regulering av festeavgift i senere kapitler.

5.4.2. Skatter og avgifter

Som nevnt var en viktig grunn til at private ønsket å feste bort tomter at de sparte penger ved å unngå skatter og avgifter ved salg. I dette avsnittet skal det redegjøres for hvilke skatter og avgifter som gjelder i dag, når det kommer til kjøp og bortfeste av fast eiendom.

Skatteloven¹²⁰ ble vedtatt 26. mars 1999. Denne loven regulerer skatteplikten for fysiske og juridiske personer i Norge, dette innebærer enkeltindivider og organisasjoner.

Salg av fast eiendom - skatteregler

Hovedregelen ved salg av fast eiendom er at en eventuell gevinst er skattepliktig og et eventuelt tap er fradragsberettiget, dette følger av skatteloven § 5-1 (2). For at salget skal være skattepliktig kreves det en realisasjon, det er ikke skatt på verdistigning. Hva som regnes som en realisasjon kommer frem av § 9-2. En eiendom anses som realisert når eiendomsretten opphører eller overføres til en annen person, eksempler kan være frivillig salg, tvunget salg, fullstendig ødeleggelse, bytte eller makeskifte.¹²¹

¹¹⁹ (Krogsveen, u.d.)

¹²⁰ Lov 26. mars 1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt (skatteloven)

¹²¹ (Skattetaten, u.d.)

Salg av en bolig som i sin helhet er leid ut og ikke brukes til egen bolig er skattepliktig. Tilsvarende vil dermed et tap ved salg være fradragsberettiget. Dersom salget gjelder fast eiendom som er brukt til egen bolig, herunder våningshus på gårdsbruk, selveierleilighet, andelsleilighet, aksjeleilighet og obligasjon med tilhørende borett, er det derimot omfattet av et unntak fra hovedregelen, jf. § 9-3 (2) til (4). Gevinst ved salg av egen bolig er dermed skattefritt, så lenge vilkårene er oppfylt. Vilrårene for unntak fra hovedregel er at salget må skje mer enn 12 måneder etter at man ervervet boligen (kjøp, arv, gave), samt at man som eier selv må ha bodd i boligen minst 12 måneder av de siste 24 månedene. Dersom vilrårene er oppfylt og man opplever å selge boligen med tap, er salget dermed ikke fradragsberettiget.

Også salg av fritidseiendom kan unntas fra hovedregelen, jf. Skatteloven § 9-3 (4) dersom vilrårene er oppfylt. For salg av fritidseiendom er vilrårene at eiere må ha brukt eiendommen som egen fritidsbolig minimum fem av de siste åtte årene før salg, samt at realisasjonen må finne sted eller avtales mer enn fem år etter at fritidseiendommen ble ervervet og mer enn fem år etter at fritidseiendommen ble tatt i bruk eller ifølge ferdigattest var oppført.

Salg av tomter kan ikke unntas fra denne hovedregelen og er dermed skattepliktig, jf. § 9-3 (9) a. Tomt etter denne bestemmelsen innebærer «... også hel eller større del av en eiendom, også bebygd areal, n r grunnen etter sin beliggenhet og naturlige beskaffenhet finnes egnet for bygging av boliger, fritidsboliger mv., eller for utnyttelse til industrielt eller annet formål og lignende, og det må antas at vederlaget i vesentlig grad er bestemt ved muligheten til å bruke grunnen til formål som nevnt».

Salg av fast eiendom – avgifter

Ved salg av fast eiendom tilkommer det også ulike avgifter. Hovedregelen er at alle må betale en dokumentavgift til staten n r en tinglyser et dokument som overfører fast eiendom. Denne avgiften er 2,5 prosent av eiendommens verdi på tinglysingstidspunktet, inkludert bygninger og faste anlegg. Utløsningen av dokumentavgift skjer når man tinglyser dokumentet som overfører grunnbokshjemmelen til en fast eiendom, med andre ord har det ingen betydning hvem som er den reelle eieren av eiendommen.¹²² Det er selve tinglysingen som utløser avgiften, jf. Tinglysningslova § 15. Hvis det er tilfellet at kun deler av en eiendom overføres, vil avgiftsgrunnlaget reduseres tilsvarende.

¹²² (Kartverket, 2021)

I enkelte tilfeller er det mulig å slippe dokumentavgift, fritak kan for eksempel gjelde ved skilsmisser jf. Dokumentavgiftslova § 8, ved arv jf. Stortingsvedtaket § 2 bokstav f og j og for nybygg jf. Stortingsvedtaket § 3.

Bortfeste av tomter – skatter

Lovendringene i tomtefesteloven i 2004 og 2006 reiste spørsmål om de skatterettslige konsekvensene, både i forhold til formuesskatt og eiendomsskatt. Disse skatteartene har begge regler som skiller tidsbegrensede og tidsubegrensede rettigheter fra hverandre, herunder kommer også tidsbegrensede og stetsevarige festeretter. En rettstradisjon i Norge er at bruksretter som har varighet lenger enn 99 år regnes som stetsevarige eller totale bruksretter. Dette gjelder tilsvarende for rettigheter med varighet på 99 år eller kortere, dersom rettighetshaver har en ubetinget rett til forlengelse av avtalen. På denne måten kan avtalen samlet sett ha en varighet på mer enn 99 år.¹²³

Formueskatt

Formuesskatten fastsettes på grunnlag av skatteyter sin nettoformue og er en skatt som går til stat og kommune.¹²⁴ I skatteloven § 4-1 (1) er det en hovedregel om at skattepliktig formue skal fastsettes til omsetningsverdien av de eiendeler skatteyter har, med fradrag for gjeld. Som et utgangspunkt skal alle eiendeler med en økonomisk verdi medregnes, men det finnes særlige verdsettingsregler for blant annet fast eiendom i skatteloven.¹²⁵

For festeavtaler med en varighet på lenger enn 99 år vil fester anses som den formelle eier av tomta, dermed er fester også skattemessig eier og skal formuesbeskattes for tomta. Bortfester skal derimot skattlegges for det kapitaliserte kravet på festeavgift.

Ved festeavtaler med en kortere varighet enn 99 år er det bortfester som anses å være eier av tomta og som dermed også skal formuesbeskattes. I dette tilfellet skal tomta verdsettes basert på de faktiske leieinntektene. Det vil si at det regnes ut en utleieverdi som er grunnlag for ligningsverdien. For bortfester i dette tilfellet har det ingen betydning for beregningen hvordan fester benytter tomta. Her har den som er bortfester en tidsbegrenset periodisk ytelse, jf. Skatteloven § 4-2 (1) bokstav c.

¹²³ (Finansdepartementet, 2008)

¹²⁴ (Skatteetaten, u.d.)

¹²⁵ (Braanaas, 2016)

Av denne bestemmelsen kommer det frem at den verdien som er representert gjennom festekontrakten, ikke skal medregnes i formuesverdien. Festeren er forpliktet til å betale en festeavgift, ettersom dette er en tidsbegrenset plikt gis det ingen fradrag for forpliktelsen ved fastsettelse av skattepliktig formue.¹²⁶

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten i Norge er regnet som en kommunal avgift, og det er opp til hver enkelt kommune om de ønsker å vedta eiendomsskatt i kommunen. Som regel er det slik at eiendomsskatten betales sammen med andre kommunale avgifter, gjerne i fire terminer i løpet av ett år.¹²⁷

Eiendomsskattelovens¹²⁸ hovedprinsipp er at eiendomsskatt skal legges på eiendommens bruttoverdi, uten at det skal hensyntas måten rettighetsforholdene er ordnet. Dette gjelder uavhengig av varighet på de enkelte rettighetene. Utfordringen ved sammensatte rettsforhold er på bakgrunn av dette hvem som regnes å være debitor. Som et utgangspunkt er dette eier, men denne loven har ingen eksplisitte bestemmelser om hvem som er debitor når det gjelder eiendomsskatt på festetomter.¹²⁹

I 1992 kom finansdepartementet med en tolkningsuttalelse hvor de la til grunn som et prinsipielt utgangspunkt at fester skal betale eiendomsskatt for verdien på bygninger og faste anlegg, mens bortfester skal betale en eiendomsskatt for verdi av tomta. Dette prinsippet er senere slått fast av Høyesterett.¹³⁰ Samtidig la finansdepartementet til grunn at det gjøres unntak for festeavtaler som har en varighet på lenger enn 99 år, eller dersom festeren har en ensidig rett til forlengelse av festeavtalen uten tidsbegrensning. Dersom dette er tilfellet er også her fester å anse som eier av tomten når det gjelder krav til eiendomsskatt. Uttalelsen kom imidlertid før endringen i tomtefesteloven, endringene som ble gjort har bidratt til å styrke fester sin posisjon i avtaleforholdet mellom partene.

¹²⁶ (Braanaas, 2016)

¹²⁷ (Skatteetaten, u.d.)

¹²⁸ Lov 6. juni 1975 nr. 29 om eiendomsskatt til kommunane (eiendomsskattelova)

¹²⁹ (Finansdepartementet, 2008)

¹³⁰ Se Rt. 2002 s. 1411

I tilfeller der lovendringene gir fester av det som tidligere var en tidsbegrenset avtale, en ubetinget rett til forlengelse er også slike avtaler å regne som stesevarige i forhold til eiendomsskatten, ifølge departementets uttalelse. I tilfeller der eiendomsskatteplikten for en festetomt overføres fra bortfester til fester skal tomta verdsettes og skatlegges under ett sammen med bygningen.¹³¹

Bortfeste av tomter - avgifter

Ved innløsning av en festetomt er det slik at partene selv kan velge enten å avtale en innløsningspris, eller å innløse tomten til prisen som følger av tomtefesteloven. Dersom innløsningspris fastsettes etter tomtefesteloven § 37 kan summen skrives som et avgiftsgrunnlag for dokumentavgiften i skjøtet. Partene står fritt til å avtale en annen innløsningssum, eller festeren kan få overta tomten uten vederlag. I disse tilfellene må hovedregelen følges, og man må betale dokumentavgift av tomtens salgsverdi. Overføring av rene bruksretter, for eksempel leierettigheter eller festerett som gjelder ubebygde eiendommer, utløser ikke en dokumentavgift. Man betaler kun dokumentavgift ved overskjøting av bygninger eller grunn når man blir eier av disse.¹³²

Skatteplikt ved innløsning av festetomt

Ved innløsning av festetomt er gevinst å regne som skattepliktig inntekt. Man regner ut gevinsten ved å redusere mottatt vederlag med den inngangsverdien festetomten hadde skattemessig. Skattemyndighetenes praksis legger til grunn at inntekter fra festeforhold normalt sett ikke anses som virksomhetsinntekter, men som avkastning på kapitalobjekter. Inntekter fra festeforhold, det vil si løpende festeavgift og eventuell gevinst ved innløsning, skal dermed skatlegges som kapitalinntekt. At inntekter fra festeforhold blir ansett som avkastning av kapitalobjekter skattemessig, resulterer i at eventuell gevinst fra innløst festetomt i helhet må beskattes det året en bortfester får ubetinget rett til vederlaget. Man kan ikke føre gevinst- og tapskonto, og dermed ikke fordele beskatningen over flere år.¹³³

¹³¹ (Finansdepartementet, 2008)

¹³² (Kartverket, 2021)

¹³³ (Bondebladet redaksjonen, 2021)

5.4.3. Landbrukspolitiske krav

I Norge er dyrket og dyrkbar jord regnet som en grunnleggende ressurs som skal sikre matforsyningen på både kort og lang sikt. Hvis eier av en landbrukseiendom har et ønske om omdisponering av landbrukseiendom, det vil si at han ønsker å benytte dyrkbar jord til annet enn jordbruksproduksjon, må det søkes til kommunen. Dersom eieren av landbrukseiendommen ønsker å overdra deler av denne eiendommen, for eksempel til å skille ut tomter til andre, må man ha samtykke fra landbruksmyndighetene.¹³⁴

Bestemmelser som gjelder for landbrukseiendom reguleres av jordlova, og formålet med loven er «... å sikre at arealressursene blir disponert på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige løsninger. Viktige nasjonale mål er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere.»¹³⁵

Som et utgangspunkt er omdisponering av landbrukseiendom forbudt etter jordloven § 9, men kommunene kan gi unntak ved særlige tilfeller. Formålet med dette forbudet er at man ønsker å verne om produktive arealer og jordsmonn. Landbruksdirektoratet sier at det grunnleggende formålet med forbudsbestemmelsen er jordvernet, som vil si sikring av matproduserende arealer. Dersom man ønsker omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord etter en fradeling fra landbrukstomt gjøres det vurderinger etter jordlovens §§ 9 og 12. Kommunene har anledning til å sette vilkår for omdisponeringstillatelse, så lenge de bidrar til oppfyllelse av lovens formål.¹³⁶

Ved deling av landbrukseiendom må det som nevnt søkes til kommunen, men dette gjelder også forpaktning, tomtefeste og lignende leieformer eller bruksrett til eiendommen dersom rettigheten stiftes for mer enn 10 år eller ikke kan sies opp av eier. Landbruksdirektoratet viser til at en tillatelse til deling av jordbrukseiendom kan bare gis dersom «... *delingen bidrar til at arealressursene (jord, skog, bygningsmasse) brukes på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området. Det legges spesielt vekt på bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger.*»¹³⁷

¹³⁴ (Askøy kommune, u.d.)

¹³⁵ (Landbruksdirektoratet, u.d.)

¹³⁶ (Landbruksdirektoratet, u.d.)

¹³⁷ (Landbruksdirektoratet, u.d.)

5.4.4. Prisregulering av tomter

Prisreguleringen som gjaldt ved salg og bortfeste av tomter i Norge gjaldt i perioden 1940-2002. Denne prisreguleringen ble opphevet 26. mai 1983.¹³⁸ Ettersom forskriften om prisregulering er opphevet er dette ikke lenger et gjeldende grunnlag for privat bortfeste av tomter.

5.4.5. Psykologiske grunner

Odelsretten i Norge står fortsatt sterkt. Odelsloven gir fortrinnsrett for bestemte arvinger til å overta landbrukseiendom når eieren selger eiendommen eller dør. På denne måten forblir mange landbrukseiendommer i familiens eie, og de unngår å deles opp. Odelsretten i Norge bidrar til å forhindre at landbrukseiendommer kjøpes opp og gir en sikkerhet og stabilitet for slektninger og landbruksnæringen. I Norge er det slik at odelsretten er grunnlovsfestet, jf. Grunnloven § 107. Dette betyr at odelsloven ikke kan oppheves uten endring av Grunnloven, men odelsloven kan endres. I 1974 skjedde en av de kanskje viktigste endringene, da ble begge kjønn likestilt i odelsloven. Ved denne endringen gjaldt det først for de som var født før 1969, men i 2009 ble det innført likestilling uavhengig av fødselsår.¹³⁹

Odelsretten i Norge har lange tradisjoner og virker å stå sterkt. For landbrukseiendommer antas det å fortsatt foreligge sterke psykologiske grunner for ønske om å opprettholde gårdsbruk i en god stand. Odelsretten til enkelte gårder i Norge gjør det i praksis enklere for utenforstående å feste enn å kjøpe tomt fra gårdsbruket.¹⁴⁰ Dette kommer blant annet av odelsloven¹⁴¹ § 22 om at fraskilte tomter til blant annet bolighus ikke kan løses på odel. Dersom et odelsgods tilhører noen andre enn beste odelsmann, kan en eventuell kjøper av tomt risikere odelsløsning. I teorien kan også en tomtfester risikere at en odelsløser av en hoved eiendom sidesetter festeretten, men det er få tilfeller hvor man ser at dette har hendt.

¹³⁸ NOU 1993: 29 Rådsegn 15 Ny lov om tomtfeste ss. 32-33

¹³⁹ (Regjeringen, 2018)

¹⁴⁰ (Lid, 1961, s. 23)

¹⁴¹ Lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova)

6. Oppsummering av grunnlag for tomtefesteinstitusjonen

Dette kapitlet vil ta for seg en kort oppsummering av hva grunnlagene var for tomtefesteinstitusjonen på 1800- og 1900-tallet og hvordan disse grunnlagene stiller seg i dag. Tomtefeste oppstod for alvor i byer og tettsteder på 1800-tallet i Norge. På dette tidspunktet var det ulike grunnlag for bruken av tomtefeste, og de varierer noe etter hvem som er grunneier. Grunnlagene kan kort oppsummeres slik:

Staten

- **Før:** Staten brukte tomtefeste som et virkemiddel for å sikre seg en stedsutvikling på 1800-tallet. Dersom staten ønsket å få folk til å bosette seg et sted var billige festeavtaler til tomter et godt virkemiddel for å gi folk en mulighet til å sikre seg bolig på et tidspunkt da finansiering ikke eksisterte for private.
- **Nå:** Steds- og byutvikling er fortsatt viktig i dagens samfunn, men det ser ut til at tomtefeste ikke lenger er et like mye brukt virkemiddel. I dagens samfunn benyttes heller virkemidler som utforming av omgivelser, godt planlagte og utviklede byrom og møteplasser, samt grønne områder.

Kommunene

- **Før:** På 1900-tallet startet mange kommuner en systematisk bortfesting av tomter. Bakgrunnen for dette var også stedsutvikling, å hjelpe innbyggerne med dårlig råd å skaffe seg bolig, samt å sikre at verdistigning fra egne investeringer kom det offentlige til gode.
- **Nå:** Det ser ut til at en rekke norske kommuner administrativt velger å ikke inngå nye festekontrakter, spesielt til bolig- og fritidsformål. Likevel er det mange eldre festeavtaler som fortsatt eksisterer. Enkelte kommuner har gitt alternativer for rimelig innløsning av festetomt eller avvikling av festeavtalene, som et virkemiddel for å redusere antall festeforhold i kommunen.

Kirken

- **Før:** Kirken hadde av geistlige grunner vanskeligheter med å selge tomter. Naturlig nok ble dermed bortfeste et godt alternativ. Tomtefeste ble etter hvert også mer utbredt i bygdestrøkene, mange av disse hadde allerede etablerte kirker og byene ble gjerne bygd opp rundt disse på festetomter med Kirken som grunneier. Opplysningsvesenets fond ble opprettet ved salg av geistlighetens benefiserte gods. Dette fondet støttet også bønder ved å gi de adgang til lån.
- **Nå:** De aller fleste kirkelige eiendommer er i dag samlet under OVF. I perioden 2001-2023 er fondet drevet av et statlig forvaltningsorgan med eget styre under Kulturdepartementet, men fra 2023 skal det administreres som et statlig fond. OVF er fortsatt en av Norges største grunneiere og en vesentlig del av inntektene kommer fra festetomtene.

Private bortfestere

- **Før:**
 - Finansiering og sikring av verdistigning: Før Norge fikk sitt eget bankvesen var det slik at man gjerne plasserte ledig kapital i jord og bortfeste ga løpende inntekter. Grunneiere sikret seg en verdistigning, festere fikk tilgang til billigere tomter og slapp å finne løsninger for finansiering.
 - Skatter og avgifter: Et vanlig inntrykk er at mange private grunneiere har valgt bortfeste istedenfor salg av fast eiendom for å unngå at store deler av salgssummen forsvinner til stat og kommune. Dette har spesielt vært tilfellet i perioder der Norge har hatt en høy marginalsatt.
 - Landbrukspolitiske krav: Landbrukspolitiske mål har vært å sikre norske gårdsbruk løpende inntekter. I mange tilfeller har myndighetene stilt krav om bortfeste ved søknad om fradeling av tomter fra landbrukstomter.

- Prisregulering ved salg av fast eiendom: Prisregulering satte krav om at takst på tomter skulle fastsettes av prisnemnd etter rimelig salgsverdi.
- Prisregulering ved bortfeste: Festeavgiften var også gjenstand for prisregulering, for enkelte festeavgifter. Prisreguleringen bestemte at festeavgifter til bolig- og fritidsformål kun skulle endres i takt med konsumprisindeksen.
- Psykologiske grunner: Spesielt ved gårdsbruk har psykologiske grunner spilt inn. Det er en dypt innarbeidet tanke om en plikt til å forlate gårdsbruket i samme eller bedre stand til neste generasjon.

- **Nå:**

- Finansiering og sikring av verdistigning: Når det gjelder finansiering i dagens samfunn er dette noe «alle» har tilgang til. På bakgrunn av enkelte bestemmelser i tomtefesteloven får man ikke lenger like god nytte av verdistigning gjennom tomtefeste, og det er i dag mange andre mer gunstige måter å forvalte penger på.
- Skatter og avgifter: Ved salg av fast eiendom er hovedregelen at en eventuell gevinst er skattepliktig. Også ved salg av tomt er gevinst skattepliktig. I tillegg finnes det avgifter ved salg av fast eiendom. I dagens samfunn er det også slik at det er innført formuesskatt og eiendomsskatt. Ved å feste bort tomt med evigvarende festeavtaler eller rett til forlengelse vil grunneier slippe å betale avgiftene, de går heller da til fester av tomta.
- Landbrukspolitiske krav: Dyrkbar jord regnes fortsatt å være en stor ressurs i Norge. Ønske om omdisponering av dyrkbar jord og/eller deling av landbrukseiendom må det søkes til kommune. Dette gjelder også ved bortfeste av landbrukseiendom eller deling av landbrukseiendom med formål om bortfeste.

- Prisregulering av tomter: Prisregulering når det gjelder salg av fast eiendom ble opphevet med prisforskriftene 26. mai 1983. Prisregulering av festeavgiften gjaldt frem til 1. januar 2002 da den nye tomtefesteloven trådte i kraft.
- Psykologiske grunner: Psykologiske grunner og lange tradisjoner for bortfeste, spesielt når det gjelder gårdsbruk, odelsrett og arv kan antas å fortsatt være gjeldende grunnlag for bortfeste av tomter.

Oppsummeringen viser at enkelte grunnlag fortsatt står seg gjeldende, samtidig som andre grunnlag ikke lenger eksisterer i dagens samfunn. Kirken er fortsatt en av de største grunneierne med mange festekontrakter, samtidig sitter også kommunene på en rekke eldre festekontrakter og bortfestede tomter i tilknytning til landbruket utgjør en stor andel av festekontraktene. Dette er hensyn som er viktig å ta med inn i diskusjonen om avvikling av tomtefesteinstituttet.

7. Avvikling av tomtefesteordningen

7.1. Avvikling av tomtefesteloven og forbud mot inngåelse av nye festeavtaler til bolig- og fritidsformål

I Norge er feste eller leie av tomt til bolig- og fritidshus lang mer vanlig enn i mange andre land. Dette kan blant annet skyldes at vi ikke har hatt noen restriksjoner på retten til å avtale feste istedenfor kjøp, mens mange andre land har slike restriksjoner.¹⁴²

Hvorvidt tomtefesteordningen vi har i Norge burde avvikles eller forbys har vært et tema til diskusjon opp til flere ganger. Spesielt gjelder dette for festeavtaler som gjelder til bolig- eller fritidsformål. Den lovgivning som etter hvert har blitt gitt i Norge har styrket festerens stilling, spesielt gjennom preseptoriske regler ved feste til bolig- eller fritidsformål. Ved en festeavtale er det gjerne slik at festeren investerer betydelige midler, både gjennom tid og penger, i bebyggelsen på tomta. I tillegg vil festeren knyttes til både tomta og stedet på en måte som gjør at grunneier ikke burde ha mulighet til å legge bånd på denne rådighetsutøvelsen under festetiden, og heller ikke kunne avslutte festeforholdet. Ved et festeforhold menes det at grunneier sin interesse er kravet på den årlige festeavgiften.¹⁴³

Festeforhold fungerer slik at en grunneier som fester bort en tomt, istedenfor en kjøpesum ved overtakelse, får en løpende inntekt hvert år gjennom festeavgiften. For personer som ikke kan finansiere kjøpesummen for en tomt vil feste være en klar fordel. Her er festeren forpliktet til en relativt beskjeden årlig festeavgift, i motsetning til en kjøpesum for tomta. Bortfester vil ha enkelte fordeler gjennom en sikret årlig inntekt, spesielt dersom inntekten kan justeres ved endrede verdiforhold som for eksempel justering etter prisstigning. Enn så lenge har lovgivers mening vært at tomtefesteordningen bør opprettholdes, også når det gjelder formålene bolig og fritid.¹⁴⁴

¹⁴² (Nordtveit, 2006, s. 321)

¹⁴³ (Falkanger & Falkanger, 2016, s. 263)

¹⁴⁴ (Falkanger & Falkanger, 2016, s. 263)

Lovgiver i Norge har siden før tomtefestelovene kom stilt spørsmål rundt ordningen. Det ble i 1958 oppnevnt en komite ved kgl. res. som skulle se nærmere på prisutviklingen av tomter. I deres mandat skriver de at komiteen bør ha til oppgave å overveie om det burde innføres innskrenkende eller regulerende bestemmelser for privat bortfeste av tomter, også hvorvidt tomtefeste burde forbys.¹⁴⁵

Allerede i Innstilling fra Tomtefestekomiteen 31. juli 1962 ble det gjort en redegjørelse for- og vurdering av tomtefesteinstituttet. Her skulle komiteen vurdere hvorvidt man skulle innføre innskrenkende eller regulerende forskrifter for privat bortfeste av tomter. Dette ble gjort på bakgrunn av innstillingen nevnt ovenfor, og med drøftelse om gevinstbeskatningen ved tomtsalg og mulige prisbestemmelser som gjaldt ved salg av tomter.

Tomtefestekomiteen viste til at det i løpet av det siste tiåret (1950-tallet) hadde vært en økning i antall private festekontrakter. De anså gevinstbeskatningen ved tomtsalg som en sterkt medvirkende faktor for økningen.¹⁴⁶

Videre viste komiteen også til en tidligere høring som indikerte at festetomter bidrar til å lette finansiering for personer som ønsker å bygge, festetomter hadde en positiv effekt på tilbudet av tomter generelt, samtidig som tomtefeste har hatt lange tradisjoner i mange distrikter i Norge. Som et resultat antok Tomtefestekomiteen at et forbud mot private festeavtaler slik det var på den tiden, ville lede til en ytterligere begrensning av tilbud og dermed økt press på tomtemarkedet. Komiteen uttrykker at et forbud vil i mange norske distrikter stride mot innarbeidet sedvane og lange tradisjoner, samt at det i en overgangsperiode vil kunne skape utfordringer for de som ønsket å bygge.¹⁴⁷

I 1974-1975 under arbeid og forarbeid til Lov om tomtefeste av 1975 uttalte

Justisdepartementet i at de «... *har vore i tvil om det i det heile - som allmenn regel - bør vera høve for ein privat grunneigar til å feste bort tomter i våre dagar*».¹⁴⁸ Her uttaler også Justisdepartementet at det er vanskelig å stenge av for inngåelse av private festeavtaler. Det vises til at spørsmålet har både en prinsipiell og rettslig side som krever nærmere utforskning før et eventuelt forbud fastsettes.

¹⁴⁵ (Lid, 1961, s. 17)

¹⁴⁶ (Nordtveit, 2006)

¹⁴⁷ Høring – endring av tomtefestelova 1996 for å sikre retten til eigen bustad med mer. Dato: 29.08.2001.

¹⁴⁸ Ot. prp. nr. 2 (1974-1975) s. 24

Departementet legger vekt på at de mener det kan være en fordel å se hvordan festeskipnaden i lovutkastet fungerer i praksis, før man eventuelt tar opp igjen spørsmålet om forbud.¹⁴⁹

I 1996 ble det fremmet forslag om ny tomtefestelov i Innstilling fra justiskomiteen om lov om tomtefeste.¹⁵⁰ I denne innstillingen viser justiskomiteen til at spørsmålet om forbud mot tomtefesteavtaler har vært stilt. Sivillovbokutvalget redegjør for tomtefesteinstituttets lange tradisjoner i Norge og at i mange tilfeller har ordningen fremdeles en både viktig og nyttig funksjon.

Justisdepartementet sa seg i denne innstillingen enig med utvalget i at et generelt forbud mot inngåelse av nye tomtefesteavtaler ikke er hensiktsmessig. Departementet viser til at problemene knyttet til tomtefesteavtaler bør løses gjennom en lovgivning som gir festeren et vern som gjør festerens posisjon mest mulig lik grunneieren.¹⁵¹ Komiteen vil i denne innstillingen ikke gå inn for et forbud mot tomtefeste. Videre uttaler komiteen «*Et slikt forbud vil etter komiteens syn innebære et unødvendig omfattende inngrep i private rettssubjekters avtalefrihet*».¹⁵² Komiteens oppfatning er at utfordringene med tomtefesteordningen knytter seg til tomtefesteavtaler som allerede er inngått. På denne måten vil ikke et forbud mot å inngå nye avtaler løse problematikken.¹⁵³

Spørsmålet om forbud mot nye tomtefesteavtaler med formål bolig og fritid ble igjen tatt opp i proposisjon til Stortinget i 2004.¹⁵⁴ Justisdepartementet besluttet foreløpig at sosiale- og rettferdighetshensyn talte for et forbud mot nye festeavtaler til boliger. Når det gjaldt fritidshus var departementet i noe tvil, men mente at også her kunne hensyn tale for et forbud. Departementet uttalte at de så på det som prinsipielt riktig og til samfunnsmessig at personer som eier hus til bolig eller fritid på en tomt som er disponert over lengre tid, også burde eie tomte.¹⁵⁵ Høringsinstansene som støttet forslaget om forbud la vekt på at tomtefeste har mistet noe av sin aktualitet. Kredittmarkedet er endret: det er lettere å få lån som boligbygger og grunneiere har i dag en rekke investeringsmuligheter. I tillegg mener de at offentlig arealstyring i dag kan gjøres tilfredsstillende gjennom plan- og bygningslovgivning.

¹⁴⁹ Ot. prp. nr. 2 (1974-1975) s. 25

¹⁵⁰ Se Innst. O. nr. 85 (1995-1996)

¹⁵¹ Innst. O. nr. 85 (1995-1996) s. 2

¹⁵² Innst. O. nr. 85 (1995-1996) s. 2

¹⁵³ Innst. O. nr. 85 (1995-1996) s. 2

¹⁵⁴ Se Ot. prp. nr. 41 (2003-2004)

¹⁵⁵ Ot. prp. nr. 41 (2003-2004) ss. 56-57

Enkelte av høringsinstansene mener at tomtefesteinstituttet først og fremst oppfattes som en tvistskapende ordning og at regelverket er uoversiktlig. De høringsinstansene som motsatte seg forslaget la vekt på at forslaget ville medføre et sterkt inngrep i avtalefriheten. Videre begrunnet man hensynet til investeringsbehovene til grunneier. En tomtefesteavtale vil gi en løpende kontantstrøm og inntektskilde, i motsetning til et engangsbeløp ved kjøp/salg. Dette gjelder også for boligbyggere, som vil ha en likviditetsfordel ved relativt lave årlige betalinger. Høringsinstansene antar også at et forbud vil kunne redusere tilgangen på byggetomter.¹⁵⁶ Konklusjonen også denne gangen ble at det ikke var ønskelig å fremme et forslag om forbud mot inngåelse av nye festeavtaler til bolig- og fritidsformål.

En av de seneste forsøkene på å avskaffe tomtefeste kommer fra et representantforslag til Stortinget 7. april 2021.¹⁵⁷ Forslaget som ble fremmet av Arbeiderpartiet kan oppsummeres som følger:

- Stortinget ber regjeringen fremme forslag om avvikling av lov om tomtefeste for bolig- og fritidseiendommer
- I påvente av avvikling av lov om tomtefeste fremmes forslag om å forby inngåelse av nye festeavtaler for bolig- og fritidseiendommer
- Stortinget ber regjeringen fremme forslag om forenkling av innløsningsbestemmelsene. Herunder oppheving av tidsbegrensning for når tomter kan innløses etter tomtefesteloven § 32 og unntak fra innløsningsretten etter § 34.

Bakgrunnen for disse forslagene er at representantene mener tomtefesteinstituttet tilhører en annen tid. Tomtefeste startet på en tid der det fantes mektige godseiere og finansieringsinstitusjonene var svake. Representantene viser til at tomtefeste har vært en viktig del av oppbygningen i Norge, spesielt etter andre verdenskrig. Feste var som et utgangspunkt på denne tiden, gunstig for både festere og bortfestere.

For festerne fikk de en fordel gjennom tilgang til tomter på gunstige vilkår og uavhengig av bankene. Bortfesterne fikk en rimelig avkastning på en eiendom som på det tidspunktet hadde en ellers lav verdi. I 2021 mener forslagsstillerne at behovet for nye tomtefesteavtaler er borte og at ordningen i all hovedsak bare fører med seg usikkerhet og konflikter.¹⁵⁸

¹⁵⁶Ot. prp. nr. 41 (2003-2004) ss. 56-57

¹⁵⁷ (Vågslid, Aasen-Svensrud, Henriksen, & Trettebergstuen, (2020-2021))

¹⁵⁸ (Vågslid, Aasen-Svensrud, Henriksen, & Trettebergstuen, (2020-2021), s. 1)

Representantforslaget ble fremsatt i Stortinget 07. april 2021. Forslaget ble tildelt Justiskomiteen 13. april 2021 og innstilling ble avgitt 25. mai 2021. Forslaget om å avvikle lov om tomtefeste og et forbud mot inngåelse av nye festeavtaler ble debattert i Stortinget 1. juni 2021 og det ble votert 2. juni 2021. Resultatet av representantforslaget var at det ikke ble vedtatt.¹⁵⁹ Ettersom dette forslaget er behandlet for under ett år siden og såpass aktuelt vil avhandlingen i det videre gå nærmere inn på argumentasjonen og en rekke hensyn for og imot forslaget.

I møtereferat fra da representantforslaget ble debattert i Stortinget viser Frida Melvær (H) til at tomtefesteinstituttet i lang tid har vært gunstig både for fester og bortfester, og at til tross for at en rekke konflikter som ikke lar seg løse av partene havner i retten, er det fortsatt mange som mener det er en attraktiv løsning. Hun sier at det per 2021 er cirka 300 000 festeavtaler i Norge, inngått på ulike tidspunkt og under ulike lovregimer. Videre viser hun til at det er flere problemstillinger som må tas tak i dersom forslaget skulle oppnå et flertall. Dersom et slik vedtak som foreslås blir vedtatt, vil det tilsidesette gyldige inngåtte avtaler, det vil være et vesentlig inngrep i begge parter lovfestede retter i tomtefesteloven og det vil reise spørsmål som er knyttet til Grunnloven og Den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK). For staten vil et vedtatt forslag kunne føre til krav om økonomisk bistand og/eller erstatningsansvar.¹⁶⁰

Lene Vågslid for Arbeiderpartiet uttrykker deres mening; tomtefesteinstituttet fyller ikke lenger sitt formål. I tillegg mener partiet at det er et politisk ansvar når en lov skaper rettssikkerhetsutfordringer for så mange mennesker. Senterpartiet ved Jenny Klinge er kritiske til representantforslaget. I deres innlegg har de fokus på norsk landbruk og mener det vil være svært uheldig å avvikle eller endre tomtefesteloven etter forslaget. De mener at forslaget innebærer både en ensidig og unødvendig svekkelse av bortfester sine interesser. Senterpartiet mener det er vanskelig å se at det finnes tungtveiende nok samfunnsinteresser i denne saken til å skape rettslig grunnlag for et sterkt inngrep i den private eiendomsretten vi har i Norge. Videre argumenterer Senterpartiet for at forslaget virker å være i strid med grunneieres vern i EMK.

¹⁵⁹ (Stortinget, u.d.)

¹⁶⁰ (Stortinget, 2021)

Jenny Klinge sier at tomtefesteinstituttet er et viktig næringsgrunnlag for mange landbrukseiendommer i Norge, og at det danner et grunnlag for både bosetting og næringsvirksomhet i hele landet. Et forbud vil ikke løse opp i de problemer og konflikter som behandles i retten i dag, da dette er utfordringer knyttet til festekontrakter som stort sett er inngått før 1. januar 2002.¹⁶¹

Krf er representert i debatten av Geir Sigbjørn Toskedal, og de mener at en fullstendig avvikling av tomtefesteloven innenfor en kort tidshorisont er å fordre drastiske tiltak. Også her vises det til at etablerte avtaleforhold må tilsidesettes og at eiendomsretten tvangsmessig må overføres gjennom innløsning, kanskje også mot alle parters ønske. Fester vil i dette tilfellet påføres en vesentlig økonomisk byrde. Krf viser også til EMK når det gjelder eiendomsretten.

Partiet viser også til ny lov om Opplysningsvesenets fond og hvordan Kirken skal overta eiendommer av særlig kirkelig verdi. OVF er fortsatt en av Norges største grunneiere og i debatten viser Krf til 6 200 festekontrakter og at en vesentlig del av inntektene kommer gjennom innbetalte festeavgifter. Videre uttrykkes det at avvikling av tomtefesteloven vil være vanskelig i praksis og at det mulig må anvendes offentlig ekspropriasjon og omfordeling for å få det til.¹⁶²

Daværende statsråd Monica Mæland fraråder en avvikling av tomtefesteinstituttet. Hun mener at hensynet til festerne bør videreføres. Representantforslaget går ut på å avvikle instituttet og Mæland uttrykker at hun mener det er vanskelig å se for seg hvordan dette kan gjøres uten å tvinge festerne til å innløse festetomtene sine, i større eller mindre grad, eller eventuelt gjennom økonomisk støtte fra staten. Unntakene fra innløsningsretten for stats- og bygdeallmenninger og Finnmarkseiendommen og landbruksunntaket verner ulike interesser og Mæland mener at et forslag om oppheving av unntakene bør forventes å møte motstand fra de berørte. Igjen nevnes at det først og fremst virker å være de eldre festeavtalene som er problematiske.¹⁶³

¹⁶¹ (Stortinget, 2021)

¹⁶² (Stortinget, 2021)

¹⁶³ (Stortinget, 2021)

Som nevnt ble det votert for representantforslaget i juni 2021, og resultatet ble at forslaget ikke ble vedtatt. Det er mange hensyn som skal tas og utfordringer som må løses før tomtefesteinstituttet kan avvikles. Av hensynene som blir nevnt av flere partier i denne debatten er problematikk knyttet til delvis eller tvungen innløsning, eiendomsretten i Norge og tilsidesettelse av lovlig etablerte avtaler.

7.2. Oppsummering

Da spørsmålet om forbud eller avvikling av tomtefesteordningen har vært reist har det vært bemerket at enkelte mente at tomtefesteloven av 1975 burde oppheves uten at det skulle gis ny lov på området. Synspunktet som begrunnet dette, var at tomtefesteforhold burde reguleres gjennom avtalen inngått av partene.¹⁶⁴

Skal man få en slutt på tomtefesteinstituttet er nok en avvikling av loven på lang sikt en riktig vei å gå, samtidig må man ved en avvikling sørge for at det ikke opprettes flere festeforhold. Dette kan gjøres gjennom forbud mot inngåelse av nye festeavtaler, og er nok den mest effektive og naturlige veien å gå. Likevel ser det ut til at det hovedsakelig er de eldre festeavtalene med varierende innhold som skaper flest konflikter og man må dermed finne en måte å løse dette på.

Også representantforslaget¹⁶⁵ fremmer blant annet forslag om at Stortinget bør be regjeringen om å foreslå en avvikling av lov om tomtefeste for bolig- og fritidseiendommer, samtidig som de ber Stortinget foreslå for regjeringen å fremme forslag om å forby inngåelse av nye festeavtaler til samme formål. Dersom man tar sikte på å avvikle tomtefesteloven på lang sikt er en slik overgangsordning nyttig, man kan ikke avvikle en lov og fortsette å inngå avtaler som den regulerer. Videre i de følgende kapitlene foreligger en forutsetning om at Stortinget vedtar et forbud mot å inngå nye festeavtaler. Et forbud må gjennomføres praktisk som kan by på vanskeligheter, samtidig som et forbud i seg selv ikke vil føre til at eldre festeavtaler forsvinner.

¹⁶⁴ Innst. O. nr. 85 (1995-1996) s. 2

¹⁶⁵ (Vågslid, Aasen-Svensrud, Henriksen, & Trettebergstuen, (2020-2021))

7.3. Opplysningsvesenets fond

Opplysningsvesenets fond ble som nevnt regulert av lov om Opplysningsvesenets fond, og denne loven understreket fondet som et selvstendig rettssubjekt. Enkelte formelle bindinger for hvordan avkastning av fondskapitalen kunne benyttes ble opphevet gjennom denne loven. Fondets vern gjennom grunnloven ble også understreket gjennom en høyesterettsdom i 2010¹⁶⁶. I denne avgjørelse ble regjeringens tomtefesteinstruks¹⁶⁷ kjent ugyldig. Denne instruksen påla OVF å innløse eiendom, samt å ta en lavere festeavgift for private enn hva tomtefesteloven la til grunn.

Ved tilbud om innløsning og forlengelse til festere, gjelder tomtefestelovens regler også for OVF til tross for at tomtefesteloven har til formål å fremme ulike hensyn enn hva fondet gjør. Etter Grunnloven § 106 er ikke OVF hevet over alminnelig lovgivning, men bestemmelsen setter begrensninger med hensyn til hvordan fondet kan forvaltes og disponeres innenfor rammene fastsatt av gjeldende lovverk. Fondsloven av 1996¹⁶⁸ fastslår at eiendommer tilhørende fondet skal selges til markedspris eller høyeste lovlige pris. Unntak fra denne hovedregel kan kun gjøres når begrunnelsen er i hensynet til fondet selv, det betyr de formål som fondet skal fremme. Å selge OVF sine eiendommer til en underpris for å fremme ulike formål enn hensyn til Den norske kirke er dermed i strid med loven. Om fondet kan tilby festere en innløsning eller forlengelse av festeavtalen på gunstigere vilkår enn hva som følger av tomtefesteloven er derfor usikkert.¹⁶⁹

¹⁶⁶ HR-2010-807-P – Rt. 2010 s. 535

¹⁶⁷ Instruks om innløsning m.m. av festeavgift fra 2007

¹⁶⁸ Lov 7. juli 1996 nr. 33 om Opplysningsvesenets fond (opphevet)

¹⁶⁹ (Kultur- og kirke departementet, 2006)

8. Insentiver som stimulerer til å innløse gjeldende avtaler

Det kan se ut til at det er eldre festeavtaler som skaper størst utfordringer og konflikter, noe som vil fortsette å skje med mindre man finner en løsning på å redusere antallet eldre festeavtaler med mål om å fjerne alle. I Lov og Rett 2001 utgave 6 skriver Ernst Nordtveit at det er grunn til å se på en vurdering av tomtefesteinstituttet, men han mener at man burde se på mer enn bare å forby ordningen. Nordtveit mener at man også burde utforske hvilke tiltak man kan gjennomføre med et formål om å avvikle flest mulig av de eksisterende festeavtalene til bolig- og fritidshus.¹⁷⁰ I de videre kapitlene skal ulike virkemidler for å redusere, og til slutt avvikle alle festeavtaler, drøftes.

8.1. Lovbestemt rett til innløsning av festeavtaler til bolig- og fritidsformål

Et virkemiddel som kan bidra til å redusere og til slutt fjerne alle festeavtaler er den lovbestemte retten til innløsning av festeavtaler når formålet er bolig- eller fritidshus.

8.1.1. Praktisk om den lovbestemte retten til innløsning

En innløsningsrett i sammenheng med tomtefeste betyr at man har en rett til å kjøpe tomten. Tomtefesteloven § 32 er hovedregel når det gjelder innløsning av festetomt; fester av bolig- eller fritidshus har rett til innløsning av festetomt når det har gått 30 år, eller når festeavtalen løper ut. Denne retten til innløsning er lovbestemt, og som fester har man dermed rett til innløsning uavhengig av hva festeavtalen sier. Innløsningsretten gjelder også for festeavtaler inngått før 2002, jf. § 4. Den politiske bakgrunnen for bestemmelsen handlet hovedsakelig om å beskytte festeren og en følelsesmessig tilknytning til bolig- eller hytteeiendommen. I tillegg ga dette fester et bedre vern for de investeringer som eventuelt er gjort på tomten.¹⁷¹

Som nevnt kan fester kreve innløsning etter det har gått 30 år av festetiden, etter dette kan fester kreve å få festetomten innløst hvert andre år dersom formålet er bolighus, og hvert tiende år dersom formålet er fritidshus. Det finnes også unntak fra innløsningsretten i tomtefesteloven § 34.

¹⁷⁰(Nordtveit, 2006, s. 321)

¹⁷¹(Bergsholm, 2019, s. 194)

Første ledd omhandler prinsippet om at rettigheter stiftet i eiendommen med en prioritet foran festeretten må respekteres ved innløsning, andre ledd er politisk forankret og handler stort sett om fritidseiendom og tomter som tilhører en statsallmenning eller Finnmarkseiendommen, og tredje ledd omhandler det såkalte landbruksunntaket.

Før tomtefesteloven trådte i kraft i 2002 var det ingen praktiske utfordringer knyttet til innløsningsrett. Reglene knyttet til innløsning etter tomtefesteloven fra 1975 fikk ingen tilbakevirkende kraft. Ser man dette fra den som er dagens fester sitt synspunkt, er tomta allerede betalt i sammenheng med omsetning av bygninger og festerett. Fra bortfester sitt syn har han ikke fått noen gevinst i den anledning selger overførte festeretten til en ny fester. På denne måten har verken personen som er fester i dag, eller bortfester fått noen nytte av prisstigningen på tomta. Selgeren av huset og festeretten fikk gevinsten, og han er ikke lenger part i dagens konflikt. Dette er grunnlaget for mange konflikter knyttet til tomtefeste i dag.¹⁷²

Dersom man ser på innløsningsretten fra grunneiers side kan man se på det som en form for tvangsavståelse og man kan dermed ikke bestemme fritt politisk hvordan man skal fastsette innløsningssummen. Man skal ikke sette innløsningssummen så lav at den kommer i strid med Grunnloven § 105, denne bestemmelsen gir grunneier krav til full erstatning.¹⁷³

Tomtefesteloven § 37 fastsetter hva innløsningssummen skal være. I tilfeller der festetiden er tidsbegrenset skal innløsningssummen være 40 prosent av tomteverdien, er festeavtalen evigvarende skal innløsningssummen settes til å være 25 ganger festeavgiften med mindre partene har avtalt lavere sum.

En innløsning av en festetomt vil i praksis si at festeren kan kjøpe tomta, det vil si en råtomt uten bygninger da fester allerede eier bygninger og faste installasjoner. Etter tomtefesteloven § 37 første ledd kan som nevnt en bortfester kreve at tomteverdien fastsettes til 40 prosent av tomteverdien, fradratt verdiøkning som han selv har påført tomta. Det følger også av bestemmelsen at tomteverdien ikke skal settes høyere enn hva tomta kan selges for dersom det kun er satt opp det eller de hus som er der på innløsningstidspunktet.

¹⁷² (Bergsholm, 2019, ss. 195-196)

¹⁷³ (Bergsholm, 2019, s. 196)

Når det gjelder selve innløsningen og gjennomføring av den, er hovedregel at partene selv kan bestemme hvordan de ønsker gjennomføringen. Likevel må avtalen rettes etter bindende vedtak i plan- og bygningsloven.¹⁷⁴

8.1.2. Forenkling av innløsningsbestemmelsene i tomtefesteloven § 32

Som nevnt følger hovedregelen om innløsning av festetomt av tomtefesteloven § 32. Denne bestemmelsen setter opp et vilkår om at minst 30 år av festetiden må ha gått før fester kan be om innløsning, eller eventuelt ved utløp av festetiden. Dersom man ikke benytter seg av rettigheten etter 30 år, kan fester be om innløsning med toårs intervaller. For at man skal få festeavtaler innløst kreves insentiver. Tidsbegrensningene i § 32 kan motvirke innløsning, og ved å forenkle innløsningsbestemmelsene kan man bidra til at flere festere vurderer å innløse sine festetomter.¹⁷⁵

8.1.3. Endring eller avvikling av unntakene fra innløsningsrett i tomtefesteloven § 34

I tomtefestelovens § 34 fastsetter unntak fra festerens rett til innløsning, dette kalles landbruksunntaket. Etter andre ledd i bestemmelsen er det unntak fra innløsningsretten ved bolig- eller fritidshus som hører til en bygdeallmenning, statsallmenning eller til Finnmarkseiendommen. Dersom fester i disse tilfellene krever innløsning, vil de heller møtes med et tilbud om forlengelse etter § 33. Representantforslaget¹⁷⁶ til Stortinget i 2021 viser til at kun om lag halvparten av de som har festetomt i dag har rett til å innløse festetomten sin, på bakgrunn av dette unntaket.

8.1.4. Fullstendig avvikling av tomtefeste innenfor en kort tidshorisont

Dersom det er slik at man ønsker å avvikle tomtefesteordningen fullstendig innen en relativt kort tidshorisont må det gjøres drastiske tiltak. På bakgrunn av festeavtalenes lange tidsperspektiv vil man måtte sette til side allerede etablerte avtaleforhold og mulig avvikle avtaleforholdene gjennom tvangsmessig overføring av eiendomsretten til den aktuelle festetomten mot en form for erstatning eller vederlag.

¹⁷⁴ Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

¹⁷⁵ Se også Innst. 592 S – Dokument 8:210 (2020-2021)

¹⁷⁶ Innst. 592 S – Dokument 8:210 (2020-2021)

I tillegg vil slike tiltak gjøre inngrep i det som er partenes lovfestede rettigheter etter tomtefesteloven §§ 7 og 33, og det vil potensielt reise spørsmål tilknyttet Grunnloven og EMK.¹⁷⁷

Ved en kort tidshorisont på avviklingen vil en form for tvungen avløsningsordning være aktuelt. Dette kan for eksempel gjøres gjennom pålegg om at alle festere må innløse sine festetomter innen en angitt frist. Dette innebærer en stor økonomisk påkjenning for festeren, og nettopp dette er bakgrunnen for festers lovfestede rett til forlengelse av festeavtalen etter dagens tomtefestelov. Det å innføre en tvungen innløsningsordning vil også legge begrensninger på festerens handlingsfrihet. Løsninger for å unngå en økonomisk byrde for fester kan eventuelt være en reduksjon i vederlagskrav fra bortfester, men dette er vanskelig å gjennomføre og lovgiver vil være begrenset av Grunnloven og EMK i en slik avgjørelse. På bakgrunn av dette vil det være vanskelig å praktisk innføre en ubetinget plikt til å innløse festetomter uten at man kombinerer dette med økonomisk bistand.¹⁷⁸

8.1.5. Økonomisk bistand til innløsning fra staten

Både i tilfeller ved en tvungen innløsningsordning og innløsning slik det er regulert i dag, kan det tenkes at et incentiv for fester til å gjennomføre innløsning er statlig økonomisk bistand. Eksempler på gjennomføring kan være statlige finansieringsordninger med for eksempel tilbud om lavere rente for innløsningssummen til festetomt, eller eventuelle skattefordeler ved innløsning. Dette kan for eksempel gjelde for en tidsbegrenset overgangsperiode med mål om å avvikle alle gjeldende festeavtaler. Til tross for at incentivene kan hjelpe fester, vil det nok være vanskelig å få staten til å bidra med slike ordninger da det i utgangspunktet ikke er staten som ønsker tomtefesteinstituttet avvirket.

En annen løsning for økonomisk bistand kan være å gi norske banker lov til å dispensere fra utlånsforskriften ved finansiering til innløsning av festetomt. På denne måten vil festere få muligheten til å ta opp lån til innløsningssum, uavhengig av lånesituasjonen de allerede befinner seg i. Dette vil nok være et mer realistisk virkemiddel enn statlig utlån til lav rente.

¹⁷⁷ Innst. 592 S – Dokument 8:210 (2020-2021) s. 4

¹⁷⁸ (Vågslid, Aasen-Svensrud, Henriksen, & Trettebergstuen, (2020-2021))

8.1.6. Innløsningsplikt ved salg av festetomt til bolig- eller fritidshus

Grunnet den kraftige prisstigningen på fast eiendom har det vært vanskelig å fastsette en riktig innløsningssum. Et stort spørsmål har vært hvem som skal få nytte av prisstigningen. Frem til vi fikk en lovrevisjon i 2004 har det vært normalt at festetomter til bolig- og fritidshus har fått takst og salgssum nesten tilsvarende hus på egen grunn. Dette kan blant annet skyldes lave festeavgifter, opphevelse av prisregulering i 2002 og festers rett til forlengelse eller fornyelse av festeavtalen. Mange bortfesteieendommer har blitt omsatt etter inngåelse av avtalen, og som regel har de blitt verdsatt ut ifra bortfester sitt krav på fremtidige festeinntekter, ikke ut ifra neddiskontert innløsningssum.¹⁷⁹

Et alternativt virkemiddel for å redusere antall festeforhold er en ordning hvor det utløses en innløsningsplikt av festetomt ved omsetning.¹⁸⁰ Dersom denne plikten pålegges selger vil det kunne føre til økonomiske vanskeligheter, med mindre man får en statlig ordning som for eksempel bidrar til finansieringen ved innløsning av tomtefeste eller gir skattefordeler. En bedre løsning vil kanskje være en innløsningsplikt som faller på kjøper av eiendommen. Som nevnt i forrige avsnitt har man ofte sett at boliger og fritidshus på festetomter har blitt vurdert til samme verdi som ved eiet tomt. En ordning der kjøper må innløse tomten vil kanskje virke gunstig for fester, men ved plikt til innløsning vil kjøpers betalingsvillighet nok reduseres og på denne måten føre til en redusert salgssum for fester.

8.1.7. Gradvis avvikling over lengre tidsperspektiv

Selv hvis man ser for seg et langt tidsperspektiv på avviklingen av tomtefeste vil det kunne kreve enkelte tiltak. Ved å la gamle festeavtaler gradvis innløses frivillig vil det ta lang tid før festeforholdene forsvinner. Dette er forutsatt at man innfører forbud mot nye avtaler. Skal man kunne begrense tidsperspektivet noe bør man se på muligheten for å fjerne unntakene fra innløsningsplikten i tomtefesteloven § 34, tidsperspektivet i § 32 og retten til forlengelse av festeavtaler i § 33.

¹⁷⁹ (Bergsholm, 2019, ss. 195-196)

¹⁸⁰(Vågslid, Aasen-Svensrud, Henriksen, & Trettebergstuen, (2020-2021))

8.1.8. Festers nytte av prisutviklingen

Et virkemiddel eller insentiv for festere til å innløse sine festetomter som allerede eksisterer er den positive prisutviklingen i boligmarkedet mange steder i Norge. Grunneiendom og tomter til boliger er i dag en mangelvare mange steder i Norge. Dessverre er det slik at det ikke uten videre er mulig å produsere mer landareal og dette har bidratt til en prisstigning på tomter og boliger. For festere i dag er det ingen nytte av prisutviklingen, snarere tvert imot dersom de omfattes av festekontrakter der bortfester ikke enda har benyttet seg av det såkalte engangsløftet. Ved innløsning av tomt i dag vil fester kunne få nytte av prisutviklingen ved et eventuelt salg av eiendommen med tilhørende tomt. I de fleste tilfeller er innløsningssummen langt lavere enn hva man hadde betalt for en tilsvarende eiendom, og for festere som har økonomisk mulighet til innløsning vil de ha muligheten til å tjene på en eventuell videre prisstigning.

8.2. Innløsningsrett for bortfester ved stetsevarige festeavtaler

Et annet virkemiddel for å innløse og fjerne eksisterende festeavtaler kan være å gi bortfester en innløsningsrett for festeavtaler uten tidsbegrensning. På 1960-tallet ble det inngått en rekke festeavtaler der det var avtalt innløsningsplikt for festeren, dette var ofte på bakgrunn av datidens gjeldende prisreguleringer. Prisreguleringen ble som nevnt tidligere opphevet i 1983 og mange festere fikk da krav om innløsning på festetomtene. På 1980-tallet i Norge var det jappetid og sterke prisstigninger på blant annet tomter og for mange resulterte innløsningskravet i økonomiske vanskeligheter. I 1989 bestemte Stortinget seg for å vedta en ny bestemmelse i tomtefesteloven fra 1974, denne bestemmelsen har samme innhold som § 35 i dagens tomtefestelov. Etter denne bestemmelsen er avtaler der bortfester kan kreve innløsning for tomter til bolig- og fritidshus før festetiden er ute, ikke lenger bindende. Dersom festeavtalen er inngått før 1976, gjelder det som er avtalt hvis det er urimelig for bortfester å ikke få lov til å kreve innløsning.¹⁸¹ Spørsmålet er dermed om man kunne avvikle § 35 og vedta en ny bestemmelse i tomtefesteloven som ga bortfester rett til å be om innløsning av festetomt.

¹⁸¹ (Bergsholm, 2019, s. 200)

8.2.1. Festeavgift og regulering av festeavgift

Ved forlengelse av en festeavtale har bortfester rett til å kreve at årlig festeavgift blir justert én gang. Festeavgiften kan justeres slik at den utgjør to prosent av tomteverdien, jf.

Tomtefesteloven § 15 fjerde ledd første punktum. I tillegg er det satt en begrensning for hvor høyt festeavgiften kan justeres, til 9 000 kroner per dekar. Denne makssummen justeres etter inflasjonen hvert år. Hvis det følger av festeavtalen at bortfester ikke har rett til regulering utover konsumprisindeksen, har han ikke anledning til dette engangsløftet, jf. § 15 fjerde ledd siste punktum.

Festeavgiften er i utgangspunktet et forhandlingsspørsmål mellom de to partene. Det som skjer i normale tilfeller er at festeavgiften regnes ut som en prosentandel av tomteverdien, og at man avtaler at festeavgiften skal betales årlig for hele leieperioden. Festerenten sikrer som regel at grunneier får en rimelig avkastning på eiendommen, og fastsettes gjerne deretter.

I mange tilfeller er det også slik at avtalen forplikter fester til å betale en forholdsmessig andel av de kostnader som påløper ved å for eksempel opprette infrastruktur for et område som skal festes bort, dette er kalt en innfestingssum- eller avgift. Før vi fikk tomtefesteloven i 1975 var det ofte slik at denne summen var relativt høy, og dette kunne videre påvirke størrelsen på den årlige festeavgiften.¹⁸² Etter loven ble vedtatt fikk vi en maksimumsgrense for avtaler inngått etter 1975, jf. § 6 andre ledd. Tomtefesteloven § 6 fastsetter at festeren ikke skal måtte betale en større andel av kostnaden enn det som svarer til hans tomt.

Et spørsmål som ofte har vært omdiskutert når det gjelder tomtefesteinstituttet er om festeavgiften kan reguleres etter tiden. Helt fra tomtefeste oppstod har det vært en inflasjon og til tider sterk prisvekst på fast eiendom, og dette er nok mye av grunnlaget for diskusjonene.¹⁸³ Tomtefesteloven § 15 første ledd har en hovedregel om regulering av festeavgift; hver av partene kan kreve en regulering av festeavgiften i samsvar med inflasjonen siden festeavtalen ble inngått. Denne hovedregelen gjelder kun dersom festeformålet er bolig- eller fritidshus. Dersom det i avtalen er tvilløst avtalt at festeavgiften skal være uendret, eller det er avtalt en lavere regulering enn inflasjonen, gjelder det som står i avtalen.

¹⁸² (Bergsholm, 2019, ss. 190-191)

¹⁸³ (Bergsholm, 2019, s. 191)

Bestemmelsene i § 15 første ledd er ufravikelig, jf. § 2. Betydningen av dette er blant annet at partene ikke kan inngå en avtale om at festeavgiften skal oppreguleres etter prisutvikling på fast eiendom.¹⁸⁴

Man skal i prinsippet være forsiktig med å gi nye lover tilbakevirkende kraft. Av hensyn til dette fikk man en rekke overgangsbestemmelser for avtaler som ble inngått før tomtefesteloven trådte i kraft i 2002. Da denne loven trådte i kraft opphevet den tidligere prisregulering på festeavgifter som hadde vært gjeldende siden 1940. Prisforskriftene ble opphevet i mai 1983, men kun for en kort periode da de ble gjeninnført i desember samme år. Ved gjeninnførelse ble det bestemt at reglene kun hadde virkning for avtaler inngått før 26. mai 1983.¹⁸⁵

For festeavtaler inngått før denne datoen ble det bestemt at partene kunne kreve en oppregulering som var i samsvar med avtalen, men med enkelte begrensninger. En av begrensningene er det som kalles for engangsløftet; bortfester har en rett til å oppregulere festeavgiften etter prisutvikling én gang, etter at tomtefesteloven trådte i kraft i 2002, jf. Lov om endringer i tomtefesteloven fra 2015 II nr. 5. Bortfester har rett til engangsløftet, selv om festeavgiften har blitt inflasjonsjustert etter 2002.¹⁸⁶ Begrensning nummer to var at man innførte en maksgrense for hvor mye festeavtalen kunne oppreguleres; 9 000 kroner per dekar, og beløpet kan inflasjonsjusteres. Dette taket gjelder bare for festeavtaler inngått før prisforskriften ble opphevet i 1983, jf. Lov om endringer i tomtefesteloven II nr. 5 bokstav b. Retten til en oppregulering er betinget av at partene tvilløst har avtalt at regulering av festeavgift skal skje på annen måte enn konsumprisindeksen.

8.2.2. Innløsningsrett for bortfester

I 2022 er det gått 20 år siden engangsløftet av festeavgiften trådte i kraft og mange bortfestere kan tenkes å ha benyttet seg av dette allerede. Etter at bortfester har innført et engangsløft i festeavgiften følger det av tomtefesteloven at festeavgiften kun kan reguleres etter konsumprisindeksen. På denne måten vil det ikke være noen fordel for bortfester å sitte på tomte når det gjelder prisutviklingen. Bortfester vil ikke lenger få noen fordel av en positiv prisutvikling.

¹⁸⁴ (Falkanger & Falkanger, 2016, ss. 302-303)

¹⁸⁵ (Bergsholm, 2019, s. 192)

¹⁸⁶ Rt. 2015 s. 421

Selv i tilfeller der bortfester ikke har benyttet seg av engangsløftet, inneholder bestemmelsen et tak for hvor høy festeavgiften kan bli. Taket kommer av tomtefesteloven § 15 fjerde ledd og i 2002 var dette beløpet 9 000 kroner per dekar tomt. Beløpet skal justeres i tråd med endring i pengeverdien og per februar 2022 utgjør dette taket 13 283 kroner.¹⁸⁷ For festeavtaler som er evigvarende kan innløsningssummen settes til 25 ganger festeavgiften. Dersom bortfester benytter seg av engangsløftet i 2022 før innløsning, vil det gi en innløsningssum på 332 075 kroner som i mange norske kommuner i dag vil være å anse som en rimelig tomtepris.

Avvikling eller endring av tomtefesteloven § 35

Hvis man ønsker å gi bortfester en innløsningsrett ved stetsevarige festeavtaler må man avvike tomtefestelovens § 35. Denne bestemmelsen gjelder for avtaler om at bortfester kan kreve innløsning. Av bestemmelsen følger det at slike avtaler ikke lenger er bindende for fester, med unntak av avtaler inngått før 1976 der det ville være urimelig for bortfester å ikke kunne kreve innløsning. Som nevnt tidligere ble denne bestemmelsen tatt inn på bakgrunn av avtaler gjort på 1960-tallet med innløsningsplikt basert på datidens gjeldende prisreguleringer. Bestemmelsen kom i 1989 etter at prisreguleringen ble opphevet og mange festere opplevde å få krav om innløsning.

Ved arbeid om ny tomtefestelov ble det i proposisjon til Stortinget¹⁸⁸ diskutert hvorvidt denne bestemmelsen skulle videreføres i ny lov. Her ble det tatt frem at Sivillovbokutvalget uttalte i NOU 1993: 29 at de så på ordningen om at avtalt innløsningsplikt ikke lenger skulle være gjeldende som en nødløsning, og de mente at ordningen ikke burde videreføres. Videre i uttalelsen presiserte utvalget at det ikke var snakk om innløsningsplikt ved lov, men for avtaler der partene med enighet hadde avtalt slik innløsningsplikt.¹⁸⁹

I denne avhandlingen hvor man diskuterer insentiver ved avvikling av tomtefeste og forbud mot nye avtaler vil det være snakk om en innløsningsrett ved lov for bortfester. Likevel kan hensynene diskuteres også her. Kommunal- og arbeidsdepartementet uttalte seg også ved arbeid til ny lov.¹⁹⁰

¹⁸⁷ (Statistisk sentralbyrå, u.d.)

¹⁸⁸ Ot. prp. nr. 28 (1995-1996) Om lov om tomtefeste kap. 3.7.6

¹⁸⁹ NOU 1993:29 Rådsegn 15 Ny lov om tomtefeste s. 36

¹⁹⁰ Ot. prp. nr. 28 (1995-1996) ss. 36-37

Departementet la vekt på at privatpersoner skal ha størst mulig trygghet rundt sine bosituasjoner. I uttalelsen sier de at en bestemmelse som gir bortfester rett til å kreve at en fester innløser sin festetomt om for eksempel 10 år, kan skape problemer for privatpersoner ved innløsningskrav. Departementet mener at det kan være vanskelig for privatpersoner å forutse prisutviklingen på tomter over en tiårsperiode og at det dermed kan være vanskelig å se de økonomiske konsekvensene.¹⁹¹

Etter tomtefesteloven fra 1975 § 11 hører krav om innløsning etter skjønn, som skal fastsette innløsningssummen og innløsningsvilkårene. Av tredje ledd i bestemmelsen følger det at innløsningssummen skal fastsettes i samsvar med tomteverdien på innløsningstidspunktet, med fradrag for verdiøkning som festeren har påført tomta. Tomteverdien kunne ikke fastsettes høyere enn ved verdsetting i oreigning. På bakgrunn av denne bestemmelsen vil bortfester ha anledning til å kunne kreve høyere innløsningssum enn hva man kan etter dagens lov. På denne måten vil ikke lenger privatpersoners vanskeligheter med å forutse prisutvikling og økonomiske konsekvenser av bortfester sin innløsningsrett være gjeldende på samme måte.

Dersom man i dag hadde valgt å gi bortfester en rett til innløsning må det fortsatt veies opp mot festers økonomiske og følelsesmessige tilknytning til bygninger på festetomta, samt boligtrygghet. Likevel har man etter dagens tomtefestelov bestemmelser som sikrer festeren mot høye innløsningssummer. Etter tomtefesteloven § 37 skal innløsningssummen settes til 25 ganger festeavgift ved evigvarende festeavtaler, og til 40 prosent av tomteverdi fratrukket verdiøkning tilført av fester ved tidsbegrensede festeavtaler. Tomteverdien kan heller ikke settes høyere enn hva tomta hadde blitt solgt for dersom det kun er tillatt å sette opp det eller de husene som er på tomta. Dette sikrer fester mot høye innløsningssummer for blant annet områder som er gjenstand for fortetting hvor det i dag er tillatt å utnytte tomtene i større grad.

¹⁹¹Ot. prp. nr. 28 (1995-1996) ss. 36-37

Finansieringsløsninger til fester

Også her bør man vurdere tiltak for finansieringsløsninger som støtter opp under festers muligheter for innløsning av festetomta. Tiltak som for eksempel unntak fra utlånsforskriften, gode rentebetingelser og fornuftige nedbetalingsplaner er virkemidler staten og bankene kan bidra med. Utfordringen også her vil være incentivet for bankene til å tilby gode rentebetingelser og fornuftige nedbetalingsplaner, unntak fra utlånsforskriften ved innløsning av festetomt er nok å anse som noe mer realistisk.

8.3. Reglene om avvikling i tomtefesteloven kapittel VII

Bestemmelsene i kapittel VII i tomtefesteloven har størst betydning for tomtefesteformål som ikke er til bolig- og fritid. Når et festeforhold løper ut på tid er det ikke like klare regler for feste av tomt til andre formål enn bolig- og fritid. Feste til andre formål har ikke lovbestemt rett til innløsning eller forlengelse av festeavtalen. Typisk gjelder feste til andre formål mellom næringsdrivende. I disse tilfellene kan partene bli enige om at festeforholdet skal fortsette å løpe, men dersom partene ikke kommer til enighet må festeforholdet avvikles. Hvordan festeforholdet avvikles følger av bestemmelsene i kapittel VII.

Dersom tomtefeste fullstendig skal avvikles og det forbys inngåelse av nye festeavtaler, trenger man som nevnt incentiver og virkemidler for de allerede eksisterende festeavtalene. Som et forslag til virkemiddel er reglene om avvikling etter kapittel VII.

8.3.1. Borttakingsrett og ryddeplikt

Ved avvikling av festeforhold der partene ikke har kommet til enighet om selve avviklingen er det hovedregelen i tomtefesteloven § 39 som gjelder. Denne bestemmelsen går ut på at fester har både en rett og en plikt til å fjerne hus og andre faste innretninger på tomta. I all hovedsak skal tomta tilbakeføres og ryddes slik at bortfester kan utnytte tomta på vanlig måte. Tomta trenger ikke være nøyaktig lik som ved inngåelse av festeavtale, det vil si at for eksempel vann- og kloakkrør ikke trengs å graves opp. Det er kun bygninger og installasjoner over bakken som må fjernes.

Riktignok finnes det unntak fra denne hovedregelen i § 40. Etter denne bestemmelsen kan en bortfester få rett til, eller bli pålagt etter krav fra festeren, å overta festerens bygninger mot et vederlag. Unntaksregelen tar hensyn til at ingen «*verdier går til spille i utrengsmål*».

Her foreligger det to vilkår; Det må foreligge et verdispille og verdispille må skje i utrensmål. Normalt skal det lite til for at verdier går til spille for en tomt med et fungerende bygg som er verdt mer enn den samlede verdien av tomta og bygningsmaterialene man står igjen med. Forarbeidene¹⁹² uttrykker også at verdier vil regnes å gå til spille i tilfeller der rivningskostnadene er større enn verdien av de materialer som er igjen etter at bygningen eller faste innretninger er tatt ned. I vurderingen om verdispille skjer i utrensmål må det gjøres en interesseavveining mellom fester og bortfester. Eksempelvis hvis bortfester ønsker å benytte tomta på en annen måte, vil hans planer kunne være mer verdt enn tomta med bygningen.

I Sivillovbokutvalgets forslag til lov om tomtefeste i 1993¹⁹³ uttalte de at en løsning på utfordringer når rettighetene til bygninger og tomt er hos ulike personer, bør være at den som fester overtar eiendomsretten til festetomten. Utvalget mente i dette tilfellet at den som bortfester tomta ikke burde bli pålagt en plikt til å overta bygninger i tilfeller der fester har rett til innløsning, og i tilfeller der bortfester tilbyr fester å overta festetomta.¹⁹⁴ Dette er bakgrunnen for § 40 første ledd andre punktum.

Tomtefesteloven § 41 har bestemmelser om hvilket vederlag som skal betales av bortfester dersom han overtar bygningene. Vederlaget som betales for overtakelse av bygg eller anlegg varierer etter om det er fester eller bortfester som krever overtakelse, jf. § 41 første og andre ledd. Etter første ledd i bestemmelsen skal vederlaget settes tilsvarende hva det vil koste å sette opp tilsvarende hus og anlegg på tomta på overtakelsestidspunktet, med fradrag for verdireduksjon på grunn av alder og bruk gjennom festetiden. Dette gjelder dersom det er bortfester som krever overtakelse. Ofte omtales dette som en teknisk verdi.

Etter andre ledd i bestemmelsen skal vederlaget settes til den verdien som huset og de faste installasjonene har for bortfesteren. Dersom grunnlaget for avviklingen av festeforholdet er mislighold eller oppsigelse fra festeren som ikke har sammenheng med tyngende festevilkår, kan vederlaget settes lavere.

¹⁹² NOU 1993:29 Rådsegn 15 Ny lov om tomtefeste

¹⁹³ NUT 1971:3 Rådsegn 9 Om tomtefeste

¹⁹⁴ (Bergsholm, 2019, s. 206)

I tilfeller der både fester og bortfester krever overtakelse kan festeren velge om han ønsker at vederlaget skal fastsettes etter teknisk verdi eller bruksverdi.¹⁹⁵ Festeren kan kreve en rimelig godtgjørelse for verdiøkning som festeren selv har tilført tomta med egne tiltak eller med tilskudd til tiltak som er gjort av bortfesteren eller andre, jf. Tomtefesteloven § 41 tredje ledd.

8.3.2. Bruk av reglene om avvikling for festeavtaler med bolig- og fritidsformål

Reglene etter kapittel VII for festekontrakter med andre formål enn bolig- og fritid kan se ut til å ha skapt færre konflikter. Ved ønske om avvikling av tomtefesteloven kan det vurderes om disse reglene potensielt kan tas i bruk for å innløse og avvikle de eksisterende festeavtalene. På denne måten vil man ikke bare kunne innløse festetomter, men man kan også se på muligheten for at bortfester overtar bygningene og får tilbake sin grunneiendom.

8.4. Salg av fast eiendom med terminvis betaling

Avhendingsloven¹⁹⁶ gjelder for kjøp og salg, inkludert bytte og gaver, av fast eiendom i Norge, og regulerer forholdet mellom kjøper og selger. En avhending i denne sammenheng kan forstås som en overdragelse av eiendomsrett. Likevel gjøres loven også gjeldende ved tomtefeste selv om dette i prinsippet er et leieforhold. I forarbeidene til loven¹⁹⁷ beskrives bakgrunnen for dette ved at fester som regel eier bygningene på tomta.

I proposisjon til Stortinget¹⁹⁸ ble det lagt fram forslag om ny paragraf om regulering og avløsning av grunntyngsler som benytter terminvis betaling av en pengesum. Eksempler på slike avtaler finner man i Rt-1992-1387 og Rt-1992-1397.

I Rt-1992-1387 gjaldt det ni eiendommer som ble fradelt fra Diesen gård i Hamar i perioden mellom 1888 og 1918. Ved disse overdragelsene skulle vederlaget betales i form av en stettevarig, årlig grunnavgift. For to av eiendommene saken gjaldt ble det i tillegg betalt kontantvederlag. Avtalene ved overdragelse av eiendommen hadde ingen bestemmelser om regulering av avgiftene eller om innløsnings- og oppsigelsesadgang.

¹⁹⁵ Se HR-2017-2359-A

¹⁹⁶ Lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

¹⁹⁷ Se Innst. O. Nr. 71 (1991-1992)

¹⁹⁸ Se Ot. prp. nr. 28 (1995-1996)

I Rt-1992-1397 gjaldt en boligtomt i Notodden som ble solgt for en stetevarig årlig avgift på 50 kroner i 1953. I området rundt Notodden var det vanlig praksis at kjøpesummen ved utskillelse av areal fra fast eiendom skulle fastsettes til en årlig grunnavgift. På denne måten ble eierne sikret et fremtidig inntektsgrunnlag, selv om de mistet deler av ressursgrunnlaget.

Første ledd i avhendingsloven § 2-10 gjelder for de tilfeller der kjøper av en eiendom skal betale terminvis pengesum, men det skal ikke fungere som avdrag på kjøpesummen.

Bestemmelsen fastsetter at begge parter kan kreve at pengesummen reguleres i tråd med konsumprisindeksen, med mindre det er tvilløst avtalt at pengesummen skal stå uendret eller reguleres på annet vis. Bestemmelsen her er i praksis den samme som gjelder for regulering av festeavgift, jf. Tomtefesteloven § 15.

Av andre ledd følger det at partene kan kreve at det terminvise beløpet kan avløses av en engangssum, vilkårene for bestemmelsen er at det har gått 50 år eller mer siden avtalen mellom partene ble inngått. Det avgjørende tidspunktet er derfor avtaleinngåelsen.

Avløsningssummen skal settes til kapitalverdien av den årlige ytelsen, etter regulering på avløsningstidspunktet.

Etter tredje ledd i bestemmelsen kan Kongen fastsette forskrifter. Ved forskrift om tomtefeste m.m.¹⁹⁹ fastsettes nærmere regler for bestemmelsene i første og andre ledd. Av forskriften § 8 følger det at en regulering i samsvar med pengeverdien av terminvis pengesum etter første ledd skal skje i samsvar med utvikling i konsumprisindeksen. Etter § 9 legges det til grunn at avløsningssummen etter andre ledd skal legges til grunn en rente på 5 prosent når man skal finne kapitalverdien.

Ettersom bestemmelsene etter avhendingsloven § 2-10 er veldig like bestemmelsene for tomtefeste, og ettersom forskrift om tomtefeste m.m.²⁰⁰ og proposisjon om lov om tomtefeste²⁰¹ gjelder for bestemmelsen bør man se på å avvikle § 2-10 dersom man avviker tomtefesteloven.

¹⁹⁹ Forskrift om tomtefeste m.m. av 8. juni 2001 nr. 570

²⁰⁰ Forskrift om tomtefeste m.m. av 8. juni 2001 nr. 570

²⁰¹ Ot.prp.nr.28 (1995–1996) Om lov om tomtefeste

9. Avvikling av alle festeformål eller kun enkelte

Det ser ut til at utgangspunktet for diskusjonen rundt hvorvidt ordningen rundt tomtefeste burde avvikles handler om botryggheten og den økonomiske og følelsesmessige tilknytningen fester har til tomten. På bakgrunn av dette er det som regel feste av tomt til bolig- og fritidshus som er oppe til diskusjon, ikke feste til næringsformål. I dette avsnittet vil diskusjonen derfor dreie seg om hvorvidt man burde avvikle alle formål eller om man vil la næringsfeste bestå.

9.1. Festetomt til næringslokaler

Som nevnt innledningsvis i oppgaven finnes det festeavtaler med andre formål enn bolig- og fritidshus. Dette gjelder som regel næringsfester og i 2012 var det cirka 40 000 registrerte festeavtaler med andre formål i Norge. Samtidig ble det opprettet cirka 486 nye festeforhold i 2012, sammenlignet med 2001 ble det inngått færre festeavtaler i 2012.²⁰²

Kapittel 8.3. i avhandlingen redegjør for reglene om avvikling når det gjelder andre formål enn bolig- og fritidsformål. Det ser ikke ut til at det er like mange konflikter når det gjelder næringsfeste som feste til bolig- og fritidsformål. Her er det avtalene eller reglene i kapittel VII i tomtefesteloven som gjør seg gjeldende.

Feste av tomt til næringsformål har flere fordeler både for fester og bortfester. Når det gjelder bortfester av tomta vil de sikre seg en fast årlig inntekt samtidig som de kan ta del i en potensiell verdistigning på tomta. Bortfester gir ikke avkall på tomta ved å feste den bort, og ved næringsfeste står partene fritt til å avtale hva som skjer når festetiden utløper. En fester av tomt til næringsbygninger vil kunne forskyve og spre kostnader som ellers ville vært investeringskostnader til tomtekjøp. Samtidig vil man i motsetning til leie av næringsbygg ha ansvar for utvikling av selve bygningen etter hva man har som behov.

Det ser også ut til at enkelte kommuner fortsatt i 2022 bruker festeavtaler til formål som for eksempel private barnehager, omsorgsbolig og klubbhus til idrettslag. Enkelte av disse formålene vil kanskje ha økonomi til å kunne benytte seg av andre virkemidler enn festetomt, samtidig som andre formål er avhengige av hjelp fra blant annet kommuner.

²⁰² NOU 2013:11 Festekontrakter og folkerett ss. 22-24

Eksempelvis fester Oslo kommunes Eiendoms- og byfornyelsesetat og Trondheim kommune bort tomter til idrettslokaler.

9.2. Leie av næringslokaler

Det kan argumenteres med at det for næringsdrivende også er et godt alternativ å leie lokaler. Fordeler ved å leie lokaler er blant annet at man kan få løpende skattemessige fradrag for alle kostnader, man slipper å ha hovedansvar for vedlikehold og forsikring av bygget, overskuddslikviditeten kan investeres i andre prosjekter og man løper ikke risiko for verdifall på bygningen. Sammenlignet med å kjøpe slipper man den store investeringskostnaden ved å kjøpe en tomt og bygge, eller eventuelt ved kjøp av ferdige lokaler. Likevel finnes det også ulemper ved å leie: man får ikke fordelen ved verdistigning på bygningen, det er en viss usikkerhet og risiko knyttet opp mot leiemuligheter i fremtiden samt bygningens fremtid og man får ikke ta del i bygningens utvikling.

9.3. Kjøp av næringslokaler

Et annet alternativ er å kjøpe næringslokaler selv. På denne måten kan man få fordelen ved eventuell verdistigning, man kan få løpende inntekter dersom man leier ut deler av bygningen til andre og man kan selv stå for utviklingen av bygningen. Næringsmegler Bjørn Erik Sørhaug fra Eiendomsmegler1 viste i en nyhetsartikkel til et regnestykke som talte for kjøp av næringslokaler:

«Med ett lokale på rundt 400 kvadratmeter og et forventet leienivå på cirka 1.000 kroner per kvadratmeter, vil årlig leie beløpe seg på 400.000 kroner. Om det koster 4 millioner kroner å kjøpe lokalet, vil det med et egenkapitalkrav på 30 prosent være behov for et lån på 2.800.000 kroner. Med en rente på 4 prosent vil lånekostnader da beløpe seg til 112.000 kroner i året.»²⁰³

Også ved kjøp av næringslokaler er det ulemper; som eier står man for alt av vedlikehold og forsikringer på bygningen, ved eventuelle verdifall på eiendommen er det man selv som får tapet og man får ikke gode av de skattemessige fradrag på kostnader som man får ved leie.

²⁰³ (Nilsen, 2015)

Ved kjøp av næringslokaler må man ut med en relativt stor investeringssum, og for mange bedrifter innebærer dette også at de må få innfridd lån fra finansieringsinstitusjoner.

Et av hovedargumentene for avvikling av tomtefesteloven og forbud mot inngåelse av nye festeavtaler til bolig- og fritidsformål ser ut til å være alle konfliktene som oppstår. Dersom det stemmer at det ikke er like mange konflikter når det gjelder næringsfeste er det kanskje ikke like gode grunner til å avvikle festeforhold med dette formålet. Likevel kan det være noe komplisert å avvikle tomtefesteloven dersom næringsfeste blir værende, i dette tilfellet vil det være behov for å videreføre kapittel VII i tomtefesteloven eller eventuelt å lage en ny lov for næringsfeste. Man kan argumentere med at det finnes mange alternativer til festetomt for næring, og at for eksempel leieavtaler for næringsbygninger vil være et godt alternativ dersom tomtefeste avvikles for alle formål.

10. Avsluttende refleksjoner

Gjennom avhandlingens temaer og dokumentene som er analysert kommer det klart og tydelig frem at tomtefesteinstituttet skaper engasjement, utfordringer og konflikter. Som nevnt innledningsvis i avhandlingen har tomtefeste både under dette begrepet, og andre, svært lange tradisjoner i Norge. Tomtefeste har vært benyttet i lang tid uten særlige lovreguleringer og festekontraktene er mange og varierende. Man kan enkelt se for seg de utfordringer lovgiver og politikerne stod foran da de gjennomgikk arbeidet med den første tomtefesteloven i Norge. Det kan ikke ha vært enkelt å forsøke og lovfeste en lang tradisjon og praksis som allerede er etablert, i tillegg til at festekontraktene varierer i stor grad på innhold og detaljer.

Grunnlagene for tomtefeste

Avhandlingen har tatt for seg grunnlagene for at tomtefeste, slik vi kjenner det i dag, oppstod på 1800- og 1900- tallet. Det er klart at mange av grunnlagene fortsatt eksisterer, samtidig som samfunnet har endret seg og mange av grunnlagene ikke lenger gjør seg gjeldende. Likevel er det viktig å ta hensyn til at mange eldre festekontrakter fortsatt eksisterer i dag, fordi de ble etablert langt tilbake i tid på de grunnlag som da var gjeldende.

Avvikling av tomtefesteloven og forbud mot etablering av nye festeavtaler

En avvikling av tomtefesteinstituttet er krevende, det er ingen ferdig utarbeidet løsning på hvordan det bør gjennomføres og det er mange forhold som bør videre utarbeides før man eventuelt tar sikte på en avvikling. Forslaget om å forby inngåelse av nye festeavtaler til bolig- og fritidsformål vil være en begynnelse, men det vil ikke fjerne utfordringene og konfliktene vi ser i dag. Det ser ut til at konfliktene hovedsakelig gjelder eldre og eksisterende festeavtaler. Skal man i Norge ta sikte på en avvikling bør man se på hvilke insentiver som kan tas i bruk for å avvikle og/eller innløse de eksisterende festeavtalene.

Insentiver for innløsning eller avvikling av eksisterende festeavtaler

Et hensyn som er gjennomgående er at et forbud mot inngåelse av nye festeavtaler og en avvikling av tomtefesteloven ikke vil fjerne de eksisterende festekontraktene, og det ser ut til at det er festekontrakter inngått før 2002 som hovedsakelig utgjør konfliktene. Det er derfor veldig viktig å se på hvilke insentiver man kan innføre for å innløse eller avvikle disse festeavtalene. Gjennom avhandlingen er det gjennomgått og foreslått ulike insentiver, men dette kunne også vært gjort i en mer detaljert og større grad dersom omfanget og tiden til oppgaven hadde vært større.

Tomtefesteinstituttets kompleksitet

Under behandlingen av representantforslaget fra Arbeiderpartiet i 2020-2021²⁰⁴ angående forbud mot nye festeavtaler til bolig- og fritidsformål, samt avvikling av tomtefesteloven ble det debattert i Stortinget. Under stortingsmøtet tirsdag den 1. juni 2021 fikk Peter Frølich fra Høyre ordet. Peter Frølich uttalte følgende:

«Så må jeg jo kunne understreke at jeg har litt ekstra tro på vår egen konklusjon om at det Arbeiderpartiet har lagt på bordet i dag, er både naivt og urealistisk. Jeg må nesten berømme Arbeiderpartiet for å ta så til de grader sats og hoppe inn i ikke bare – nå mangler jeg beskrivelser – vepsebol og minefelt, og man kan tråkke i salaten, men dette er jo nesten som å tråkke inn i en vulkan. Det sprenger jo idet man toucher borti dette temaet.

Det er 300 000 enkeltstående avtaler hvor folk har millioner av kroner i interesser i den ene eller andre retningen. Tar man ett steg i feil retning, risikerer man å bryte EMK og Grunnloven, og tar man ett steg i den andre retningen, risikerer man å bryte EMK og Grunnloven. Da er det ganske modig å gå inn for en total avvikling av tomtefesteloven. Det tror jeg hadde endt med bulder og brak.

Én ting er at vi ikke hadde klart å finne balansen. Det andre er denne finurlige presiseringen om at dette skal gjøres uten tvang. Det er jo interessant, for hvis man skal avvikle 300 000 tomtefesteavtaler uten tvang, må man være veldig flink til å spørre pent. Og hvis man ikke får viljen sin, må man eventuelt betale ekstremt mye for å få folk med på å avvikle sine respektive avtaler. Da tror jeg nok milliardene – kanskje titalls milliarder, kanskje hundretalls milliarder – hadde begynt å rulle for staten. Alt i alt er det en løsning jeg tror ville ha båret galt av sted.

Vi må nok plante føttene godt på jorden igjen og finne ut at tomtefesteloven kanskje er en levning fra fortiden på mange måter, den er gjennomregulert og har sine sider, men den fungerer også i det store og hele. Den kan justeres der det er behov for det; det har vi sett. Så tror jeg vi får se mot fremtiden og eventuelt hvordan bedre avtaleløsninger og avtaleinstitutter kan tre inn i større grad der tomtefeste kanskje har mistet litt av sin funksjon og tiden har løpt fra det.»²⁰⁵

²⁰⁴ Se Innst. 592 S (2020-2021), jf. Dokument 8:210 S (2020-2021)

²⁰⁵ (Stortinget, 2021)

Peter Frølich sin uttalelse ble berømmet av flere av partiene til stede. Uten å være verken enig eller uenig med hans politiske ståsted, kan det sies at det han uttalte godt oppsummerer kompleksiteten av tomtefesteinstituttet, hensynene til fester og bortfester, samt de rettslige konfliktene.

Bemerkninger til arbeidet

Gjennom arbeidet med denne avhandlingen har det vært forsøkt å innhente tallmateriale på en rekke ulike temaer. Blant annet hadde det vært interessant å se antall nye festeforhold som inngås, fordelingen mellom bolig/fritid og andre formål, samt hvor mange festekontrakter kommunene i Norge har per 2022. Fra begynnelsen av arbeidet med avhandlingen har jeg vært i kontakt med blant annet en rekke kommuner, Statens Kartverk, Statistisk sentralbyrå og Tomtefesteforbundet for å forsøke å få tak i tallmateriale. I tidsperioden hvor avhandlingen er skrevet har jeg forsøkt å ringe, sende e-post og purre opp, men ikke alle aktørene har svart. Dessverre responderer også flere av disse aktørene med manglende tallmateriale. Likevel hadde det vært ønskelig med en større mengde og mer helhetlig datainnsamling for et enda bedre bilde av tomtefesteinstituttet per 2022.

Denne avhandlingen baserer seg i stor grad på dokumentanalyse, som nevnt innledningsvis i metodekapittelet. På bakgrunn av naturlige tidsbegrensninger ved arbeidet med avhandlingen har det blitt valgt ut dokumenter som grunnlag for arbeidet. Resultatet vil naturligvis påvirkes av hvilke dokumenter som er valgt ut, og dersom man hadde hatt mer tid til rådighet vil en større analyse med flere dokumenter potensielt kunne gitt et annet resultat.

11. Kilder

Litteraturliste

- Arntzen, J. G. (2021, Desember 23). <https://snl.no/>. Hentet Mars 2022 fra https://snl.no/Opplysningsvesenets_fond
- Askøy kommune. (u.d.). <https://askoy.kommune.no>. Hentet Mars 2022 fra <https://askoy.kommune.no/landbruk/landbrukseiendom/soknad-om-fradeling-av-landbrukseiendom>
- Aubert, L. (1894). *Den norske Obligationsrets specielle Del. 3 : Det norske Thinglysnings- og Registreringsvæsen*. Norge: Christiania : P.T. Mallings Boghandels Forlag.
- Bankenes sikringsfond. (u.d.). <https://www.bankenessikringsfond.no/>. Hentet Mars 2022 fra <https://www.bankenessikringsfond.no/garantien/category818.html>
- Børmer, R. (2022, April/Mai). Personlig kommunikasjon. Spørsmål til Trondheim kommune angående festeforhold i kommunen.
- Bergsholm, E. (2019). *Rettigheter i fast eiendom - en innføring i tingsrett* (2. utgave / 1. opplag. utg.). Norge: Fagbokforlaget.
- Bondebladet redaksjonen. (2021, Mai 6). Beskatning av gevinst ved innløsning av festetomt. *Bondebladet*.
- Braanaas, P. (2016). <https://www.revregn.no>. Hentet Mars 2022 fra <https://www.revregn.no/asset/pdf/2016/6-55-7.pdf>
- Falkanger, T., & Falkanger, A. T. (2016). *Tingsrett* (8. utg.). Oslo: Universitetsforlaget.
- Finansdepartementet. (2008, August 15). <https://www.regjeringen.no/>. Hentet Mars 2022 fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/skatterettslige-sporsmal-vedr-festetomte/id524514/>
- Fredrikstad kommune. (2021, mars 25). Forvaltning av kommunens festekontrakter.
- Kartverket. (2021, November 9). <https://www.kartverket.no/>. Hentet Mars 2022 fra <https://www.kartverket.no/eiendom/dokumentavgift-og-gebyr/fritak-for-dokumentavgift>
- Kommunal- og distriktsdepartementet. (2018, Desember 17). <https://www.regjeringen.no/>. Hentet Mars 2022 fra <https://www.regjeringen.no/no/tema/kommuner-og-regioner/by-og-stedsutvikling/stedsutvikling-2/id476451/>
- Krogsveen. (u.d.). <https://www.krogsveen.no/>. Hentet Mars 2022 fra <https://www.krogsveen.no/prisstatistikk>

- Kultur- og kirke departementet. (2006, Januar 31).
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2006-2/id156177/?ch=10>. Hentet Mars 27, 2022 fra <https://lovdata.no/pro/#document/NOU/forarbeid/nou-2006-2?searchResultContext=1282&rowNumber=1&totalHits=6336>
- Landbruksdirektoratet. (u.d.). <https://www.landbruksdirektoratet.no>. Hentet Mars 2022 fra <https://www.landbruksdirektoratet.no/nb/eiendom/omdisponering>
- Landbruksdirektoratet. (u.d.). <https://www.landbruksdirektoratet.no/>. Hentet Mars 2022 fra <https://www.landbruksdirektoratet.no/nb/eiendom/ordninger-for-eiendom/soke-om-delning-av-landbrukseiendom?openStep=3050b5fb-e627-470d-930a-9c7e8ee37b3e-0>
- Landbruksdirektoratet. (u.d.). <https://www.landbruksdirektoratet.no/>. Hentet Mars 2022 fra <https://www.landbruksdirektoratet.no/nb/eiendom/deling>
- Lid, O. (1961). *Tomtefeste*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Nilsen, M. (2015, mars 25). Bør du eie eller leie ditt næringslokale? – Kan spare flere hundretusen i året. *Vestviken24.no - tett på næringslivet*.
- Nordtveit, E. (2006, Juli 5). Tomtefeste - eit forelda rettsinstitutt? *Lov og rett*(6).
- Norsk Folkemuseum. (u.d.). <https://norskfolkemuseum.no/>. Hentet Mars 2022 fra <https://norskfolkemuseum.no/banken>
- NOU 2013:11. (u.d.). *Festekontrakter og folkerett*.
- Opplysningsvesenets fond. (u.d.). <https://ovf.no/>. Hentet Mars 27, 2022 fra <https://ovf.no/tomtefeste>
- Opplysningsvesenets fond. (u.d.). <https://ovf.no/>. Hentet Mars 2022 fra <https://ovf.no/om-ovf/v%C3%A5r-historie>
- Oslo Bolig- og Sparelag (OBOS). (u.d.). <https://nye.obos.no/>. Hentet April 2022 fra <https://nye.obos.no/dette-er-obos/historien-om-obos/>
- Oslo kommune. (u.d.). <https://www.oslo.kommune.no/>. Hentet April 2022 fra <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/kart-og-eiendomsinformasjon/kommunal-eiendom/eiendomsutleie-og-feste/#gref>
- Røiom, A., & Birkan, R. S. (2022, april 29). Personlig kommunikasjon. Antall festeavtaler i Oslo kommune.
- Røssaak, O. A. (2006). Vil mand leje anden mands jord oc boe der paa: : Tomtefesteinstituttet i Norge frem til ca. 1660.
- Regjeringen. (2018, desember 10). <https://www.regjeringen.no/>. Hentet April 2022 fra <https://www.regjeringen.no/no/tema/mat-fiske-og-landbruk/landbrukseiendommer/innsikt/odel/id2482549/>

Regjeringen.no, Finansdepartementet. (2021, Oktober 4). <https://www.regjeringen.no/>. Hentet Mars 2022 fra <https://www.regjeringen.no/no/tema/okonomi-og-budsjett/finansmarkedene/utlansforskriften/id2791101/>

Skatteetaten. (u.d.). <https://www.skatteetaten.no/>. Hentet Mars 2022 fra <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/salg/salg-av-tomt/hvor-mye-skatt-skal-du-betale/>

Skatteetaten. (u.d.). <https://www.skatteetaten.no/>. Hentet Mars 2022 fra <https://www.skatteetaten.no/satser/formuesskatt/>

Skatteetaten. (u.d.). <https://www.skatteetaten.no/>. Hentet Mars 2022 fra <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/eiendomsskatt/hva-er-eiendomsskatt/>

Skatteetaten. (u.d.). <https://www.skatteetaten.no/>. Hentet Mars 2022 fra <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/salg/salg-av-egen-bolig/skatteregler/>

Statistisk sentralbyrå. (u.d.). <https://www.ssb.no/>. Hentet Mars 30, 2022 fra <https://www.ssb.no/kalkulatorer/priskalkulator>

Stortinget. (2021, juni 1). <https://www.stortinget.no/>. Hentet April 2022 fra <https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Referater/Stortinget/2020-2021/refs-202021-06-01?m=12>

Stortinget. (u.d.). <https://www.stortinget.no/>. Hentet April 2022 fra <https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Saker/Sak/?p=84301>

Vågslid, L., Aasen-Svensrud, M., Henriksen, M., & Trettebergstuen, A. ((2020-2021)). *Representantforslag 210 S*. Stortinget.

Forarbeidsregister

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. 41 (2003-2004)	Om lov om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste
Ot. prp. nr. 42 (2008-2009)	Om endringer i tomtefesteloven
Innst. O. nr. 71 (1991-1992)	Innstilling fra justiskomiteen om lov om avhendelse av fast eigedom (avhendelseslova)
Innst. O. nr. 85 (1995-1996)	Innstilling fra justiskomiteen om lov om tomtefeste
Innst. O. nr. 105 (2003-2004)	Om endringer i lov om 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv.
Innst. 592 S (2020-2021)	Innstilling fra justiskomiteen om representantforslag om å avvikle lov om tomtefeste
Prop. 73 L (2014-2015)	Endringer i tomtefesteloven (festeavgift ved forlengelse m.m.)

Rettspraksis

Rt. 1990 s. 284 (Selsbakdommen)

Rt. 1991 s. 255

Rt. 2002 s. 1411

HR-2010-807-P – Rt. 2010 s. 535

HR-2013-809-A - Rt. 2013 s. 504 (Gamle Drammensvei)

Rt. 2015 s. 421

HR-2017-1780-A (Statskog)

HR-2017-2359-A (Zachariasbryggen II)

Lovregister

Gjeldende

- | | |
|------|---|
| 1814 | Kongeriket Noregs grunnlov av 17. mai 1814 |
| 1918 | Lov 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven) |
| 1965 | Lov 25. juni 1965 nr. 98 om forpaktning (forpaktningslova) |
| 1974 | Lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova) |
| 1975 | Lov 6. juni 1975 nr. 29 om eidegdomsskatt til kommunane (eidegdomsskattelova) |
| 1980 | Lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant (panteloven) |
| 1984 | Lov 8. juni 1984 nr. 59 om fordringshavers dekningsrett (dekningsloven) |
| 1992 | Lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendelseslova) |
| 1995 | Lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova) |
| 1996 | Lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste (tomtefestelova) |
| 1999 | Lov 26. mars 1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt (skatteloven) |
| 1999 | Lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven) |
| 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.) (endringslov til tomtefeste) |

Opphevet

- | | |
|------|--|
| 1975 | Lov 30. mai 1975 nr. 20 om tomtefeste (opphevet) |
| 1996 | Lov 7. juli 1996 nr. 33 om Opplysningsvesenets fond (opphevet) |