



Besl. O. nr. 111

(2003-2004)

Odelstingsbeslutning nr. 111

Jf. Innst. O. nr. 105 (2003-2004) og Ot.prp. nr. 41 (2003-2004)

År 2004 den 15. juni holdtes Odelsting, hvor da ble gjort slikt

vedtak til lov

om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv.

I

I lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste gjøres følgende endringer:

§ 7 første ledd skal lyde:

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

§ 15 skal lyde:

§ 15. Regulering av festeavgift

Ved feste av tomt til bustadhus og fritidshus kan kvar av partane krevje at festeavgifta blir regulert i samsvar med endringa i pengeverdien sidan festeavtala vart inngått. Har festeavgifta vorte regulert, er det den avgifta som lovleg vart innkrevd etter forrige regulering, som kan bli regulert i samsvar med endringa i pengeverdien sidan det tidspunktet. Har partane tvillaust avtalt at festeavgifta skal stå uendra, eller har dei avtalt ei lågare regulering enn det som følgjer av endringa i pengeverdien, gjeld denne avtala istaden.

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

1. Når regulering skal skje i samsvar med endringa i pengeverdien, kan bortfestaren krevje regulering i samsvar med endringa sidan festeavtala vart inngått, sjølv om festeavgifta har vore regulert før.
2. Bortfestaren kan krevje avgifta regulert i samsvar med det som tvillaust er avtalt. Men er avtala inngått 26. mai 1983 eller før, kan bortfestaren

likevel ikkje krevje avgifta regulert meir enn til eit høgstebeløp om året for kvar dekar tomt eller til det beløpet som regulering i samsvar med pengeverdien ville gje. Høgstebeløpet etter fyrste punktum er kr 9 000 justert ved kvart årsskifte etter 1. januar 2002 i samsvar med endringa i pengeverdien. Dette høgstebeløpet gjeld òg der tomta er mindre enn eitt dekar.

3. Gjer avtala at verdien av tomt utan hus er ein del av reknegrannlaget for ny festeavgift, skal verdien ikkje bli sett høgare enn det tomta kan seljast for om det berre er tillate å setje opp det eller dei husa som er på tomta.
4. Har festeavgifta vorte regulert 1. januar 2002 eller seinare, kan festaren krevje ny regulering i samsvar med nr. 3 innan 1. januar 2006.

For andre festehøve enn tomt til bustadhus og fritidshus kan kvar av partane krevje den avtalte festeavgifta regulert i samsvar med endringa i pengeverdien i tida sidan festeavtala vart inngått, om dei ikkje tvillaust har avtalt at festeavgifta skal stå uendra eller dei har avtalt regulering på anna måte.

Vert partane ikkje samde om ny festeavgift og dei ikkje har avtalt eller vert samde om annan avgjerds- måte, høyrer avgjerda under skjønn.

Avgiftsregulering kan skje kvart tiande år, om ikkje anna er avtalt. Avtala kan likevel ikkje fastsetje at reguleringa skal skje oftare enn kvart år.

Når avgiftsregulering er avhengig av at ein av partane krev det, kan kravet berre gjelde framtidige terminer.

Når ei festeavgift - eller høgstebeløpet - etter lov eller avtale skal bli regulert i samsvar med endringa i pengeverdien, skal reguleringa skje i samsvar med utviklinga i (den berekna) konsumprisindeksen frå

Statistisk sentralbyrå. Ved regulering sidan festeavtala vart inngått i festehøve frå før 1865, skal ein regulere festeavgifta ut frå utviklinga i konsumprisindeksen frå 1865.

§§ 32 til 34 skal lyde:

§ 32. Rett til innløyising av festetomt til bustadhus og fritidshus

Festaren kan krevje å få innløyse ei festetomt til bustadhus eller fritidshus når det er gått 30 år av festetida - om ikkje kortare tid er avtalt - og seinare kvar gong det er gått 10 nye år, eller når festetida er ute.

Når festetida er ute for ei slik tomt som er festa bort for festaren si livstid, kan desse krevje innløyising:

- a) festarens ektemake,
- b) livsarving til festaren,
- c) fosterbarn som står i same stilling som livsarving,
- d) nokon som dei siste to åra har høyrte til same husstand som festaren.

Til innløyising av festetomter med hus som skjer etter paragrafen her eller med heimel i festeavtala, trengst det ikkje samtykke frå offentleg styresmakt dersom samtykke til bortfeste vart gjeve på bortfestingstida, eller ikkje trongst etter reglane på den tida.

§ 33. Lenging i staden for innløyising av festetomt til bustadhus og fritidshus

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

§ 34. Unntak frå festarens rett til innløyising

Retten til innløyising gjeld berre så langt denne kan sameinast med bortfestarens rettsgrunnlag etter lov eller avtale. Ein tredjeperson med rett til bortfestareigedomen kan ikkje setje seg i mot at tomte seinare vert innløyst, dersom han eller ho må reknast å ha gjeve samtykke til bortfestinga utan atterhald mot innløyising.

Ved krav om innløyising av tomt som høyrer til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden tilby festaren lenging på same vilkår som før etter § 33.

Kongen kan fastsetje i forskrift at det same som i andre leddet skal gjelde så lenge tomt festa bort til fritidshus høyrer til ein landbrukseigedom og inntekta frå festetomtene utgjer ein monaleg del av den totale næringsinntekta som vert henta frå drift av landbrukseigedomen.

Unntaka i paragrafen her gjeld berre så langt innløyisingretten følgjer av § 32.

§§ 36 og 37 skal lyde:

§ 36. Framsetjing av krav om innløyising eller lenging

Krav på innløyising etter § 32 eller lenging etter § 33 må festaren setje fram skriftleg seinast eitt år før innløyisingstida er inne. I dei høve som er nemnde i § 32 andre ledd, er fristen eitt år etter at festaren døydde.

Er kravet sett fram seinare, kan Kongen gje oppreising om oversitjinga er orsakande. Når innløyisingvilkåra vert fastsett ved skjønn etter § 37 andre ledd, høyrer også spørsmål om oppreising under skjønnet.

Retten til innløyising eller lenging når festetida er ute, fell ikkje bort utan når bortfestaren seinast to år før festetida er ute, har sendt skriftleg oppseiing til festaren med varsel om kva tidspunkt festetida går ut, om retten til innløyising og lenging og om fristen for å krevje det. Dette gjeld ikkje når festetida går ut for tomt festa bort for festaren si livstid.

§ 37. Innløyisingvilkår

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

Med mindre partane er samde om innløyisingvilkåra, eller har avtalt vilkåra fastsette på annan måte, høyrer krav om innløyising under skjønn, som fastset innløyisingssummen og innløyisingvilkåra elles. Krav om skjønn må vere sett fram seinast seks månader før innløyisingstida er inne. Andre punktum gjeld ikkje når festetida går ut for tomt festa bort for festaren si livstid.

Kongen kan gje forskrift om kva som skal fylgje med ved innløyising og på kva måte innløyisingrett kan gjerast gjeldande

- a) i område der det er festa bort tomter til fritidshus etter ein samla plan, og
- b) ved punktbeste (§ 16 fyrste ledd tredje punktum).

Nåværende § 37 blir § 38.

§ 40 første ledd annet punktum skal lyde:

Bortfestaren kan likevel ikkje påleggjast slik overtaking dersom festaren kan krevje tomta innløyst, eller dersom bortfestaren tilbyr festaren å løyse inn tomta mot vederlag fastsett etter føresegnene i § 37.

§ 42 fjerde ledd skal lyde:

Ved feste av tomt til bustadhus eller fritidshus kan festaren gjere krav om innløyning og lenging gjeldande også mot grunneigaren etter reglane i kapittel VI.

Nåværende § 42 fjerde ledd blir nytt femte ledd.

§ 43 skal lyde:

§ 43. *Skjønn*

Skjønn etter *kapittel VII* vert haldne som rettslege skjønn. I lensmannsdistrikt kan skjønnnet styrast av lensmannen, dersom partane er samde om det.

Ågot Valle
president

Ved skjønn etter §§ 15 og 37 skal skjønnnet i lensmannsdistrikt styrast av lensmannen. Antall skjønnsmenn skal alltid vere to, både ved lensmannsskjønn, rettsleg skjønn og overskjønn. For spørsmålet om dekning av sakskostnader i slike saker gjeld lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 43.

II

I lov 6. juni 1975 nr. 31 om utnytting av rettar og lunnende m.m. i statsallmenningane (fjellova) blir det gjort følgende endring:

§ 13 tredje ledd nytt andre punktum skal lyde:

Føresegna i første stykket er ikkje til hinder for at tomt som er festa bort til bustadhus eller fritidshus vert innløyst etter lov om tomtefeste kapittel VI.

III

Loven trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer. Kongen kan gi nærmere overgangsregler.

Sigvald Oppebøen Hansen
sekretær