



Innst. 115 L

(2012–2013)

Innstilling til Stortinget
fra justiskomiteen

Prop. 148 L (2011–2012)

Innstilling fra justiskomiteen om midlertidig lov om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus

Til Stortinget

Sammendrag

I proposisjonen fremmer Justis- og beredskapsdepartementet forslag om en midlertidig lov om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus. Lovforslaget har sin bakgrunn i Den europeiske menneskerettsdomstolens dom 12. juni 2012 i saken Lindheim og andre mot Norge og tok da den ble fremmet sikte på å avklare rettsstillingen inntil endelig rettsavklaring foreligger.

Det følger av lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste § 33 at festeren i stedet for å kreve innløsning av festetomt til bolighus eller fritidshus etter § 32 når festetiden er ute, kan kreve forlengelse av festeavtalen på samme vilkår som før. Bestemmelsen kom inn i tomtefesteloven i 2004 på grunnlag av et politisk kompromiss.

Den nevnte lovbestemmelsen var tema i Den europeiske menneskerettsdomstolens dom 12. juni 2012 i saken Lindheim og andre mot Norge. Den europeiske menneskerettsdomstolen (EMD) kom til at festeres rett etter tomtefesteloven § 33 til å kreve forlengelse av festeavtaler på samme vilkår som før ved festetidens utløp, er i strid med den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK) første tilleggsprotokoll artikkel 1 om vern av eiendomsretten. Siden dommen blir stående, vil det være behov for å endre tomtefesteloven, slik at loven kommer i samsvar med synspunktene det er gitt uttrykk for i dommen. Staten anmodet 11. september

2012 om at saken tas opp til ny vurdering av EMDs storkammer. Det er nå avklart at saken ikke vil slippe inn til storkammerbehandling.

Departementet er kjent med at det råder usikkerhet blant festere og bortfestere etter EMDs dom og konklusjonen der om at tomtefesteloven § 33 er i strid med EMK første tilleggsprotokoll artikkel 1. Usikkerheten synes dels å knytte seg til partenes rettsstilling i festeforhold som allerede er forlenget i medhold av tomtefesteloven § 33, og dels til partenes rettsstilling ved eventuelle fremtidige forlengelser. Det eksisterer over 300 000 festeforhold i Norge i dag, og rettighetsforholdene berører grunnleggende interesser. For å forhindre tvister og usikkerhet i tiden frem til endringer i tomtefesteloven, er det etter departementets syn behov for en midlertidig rettsavklaring. Departementet ser det som nødvendig å få på plass en slik rettsavklaring så raskt som mulig, og lovforslaget har derfor ikke vært på alminnelig høring.

Departementet fremmer forslag om en midlertidig lov om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus som avløser tomtefesteloven § 33. Departementet foreslår en regulering som i utgangspunktet viderefører den ufravikelige retten til å kreve forlengelse på samme vilkår som før ved festetidens utløp, men da slik at reguleringen av vilkårene avgrenses til tidspunktet for ikraftsettelsen av eventuelle endringer i tomtefestelovens regler om forlengelse. Ved festeavtaler som løper ut etter ikrafttreddelsen av den midlertidige loven, vil festeren og de som er omfattet av tomtefesteloven § 32 annet ledd, kunne kreve at festet forlenges på samme vilkår som før inntil ikrafttreddelsen av eventuelle endringer i tomtefesteloven. For festeavtaler som allerede er forlenget etter tomtefesteloven § 33, vil festet fortsette å løpe på samme vilkår som før inntil ikrafttreddelsen av eventuelle endringer i tomtefesteloven. Et feste som

er forlenget etter den midlertidige loven eller tomtefesteloven § 33, vil på samme måte som etter gjeldende regler om festetid etter forlengelser i medhold av tomtefesteloven § 33, jf. tomtefesteloven § 33 annet punktum med videre henvisning til lovens § 7 første ledd, gjelde inntil det blir sagt opp av festeren eller tomten blir innløst. For øvrig vil reglene i tomtefesteloven gjelde.

Departementet foreslår inntil videre at den midlertidige loven skal gjelde frem til 1. juli 2014.

Departementet legger til grunn at lovforslaget ikke vil ha økonomiske eller administrative konsekvenser utover eventuelle besparelser for det offentlige og private parter som følge av et redusert antall tvister i tiden frem til endelig rettsavklaring.

Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Jan Bøhler, Tore Hagebakken, Sigvald Oppebøen Hansen, Anna Ljunggren og Tove-Lise Torve, fra Fremskrittspartiet, Hans Frode Kielland Asmyhr, Ulf Leirstein, Åse Michaelsen og lederen Per Sandberg, fra Høyre, André Oktay Dahl og Anders B. Werp, fra Sosialistisk Venstreparti, Akhtar Chaudhry, og fra Senterpartiet, Jenny Klinge, viser til Prop 148 L (2011–2012) Midlertidig lov om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus.

Komiteen viser til at bakgrunnen for forslaget til midlertidig lov er dommen i Den europeiske menneskerettighetsdomstol (EMD) av 12. juni 2012 i saken *Lindheim og andre mot Norge*. Med lovforslaget tas det sikte på å avklare rettsstillingen inntil permanent lovendring kan tre i kraft. Konsekvensen av dommen fra EMD er at tomtefesteloven § 33, om rett til forlengelse av avtalen på ubestemt tid med like vilkår, må endres. EMD fant at dagens regler medfører en forlengelsesrett som gir en økonomisk uforholdsmessighet i forholdet mellom fester og grunneier. Regjeringens anke til EMDs storkammer ble avvist. Norge har derfor en plikt til å endre tomtefesteloven, og bedre balansen mellom fester og grunneier sine interesser.

Komiteen viser til proposisjonen, hvor det understrekes «at lovforslaget kun tar sikte på å regulere rettsstillingen frem til endelig rettsavklaring foreligger». Komiteen legger ved sin behandling av saken stor vekt på at avtaler som inngås etter den

midlertidige loven kun har varighet til 1. juni 2014. Partene kan dermed ikke inngå bindende avtaler med varighet utover dette. Komiteen anser dette som en låsing av avtalevilkårene mellom fester og grunneier frem til permanent lovendring kan tre i kraft, slik at forlengelser på dagens vilkår kun vil gjelde frem til den midlertidige loven oppheves. Komiteen ser dette som et viktig tiltak for å redusere usikkerhet i de tilfeller hvor festekontrakter utløper i dette tidsrommet.

Komiteen viser til regjeringens vurdering av dommen fra EMD. Se vedlagte brev av 31. oktober 2012. Regjeringen legger til grunn at tidsbegrensningen på mulighet til forlengelse av avtaler på dagens betingelser, med varighet til 1. juni 2014, ikke er i strid med Norges folkerettslige forpliktelser.

Komiteen mener det så snart som mulig må nedsettes et lovutvalg som skal utrede alternative permanente lovendringer i tomtefesteloven § 33. Komiteen forutsetter at regjeringen inviterer representanter for berørte parter til å delta. Komiteen mener at en vurdering av rettsstillingen til fester og bortfester for avtalene som er forlenget etter gjeldende § 33, må vurderes av lovutvalget som skal utrede alternative permanente bestemmelser. Komiteen ser det som viktig at spørsmålet om bortfesteres adgang til å kreve nye vilkår og tilbakevirkning vurderes bredt, av hensyn til både fester og bortfesteres rettsstilling. Komiteen legger vekt på at premissene for dommen fra EMD må ligge til grunn for forslagene fra lovutvalget. Komiteen vil påpeke behovet for at det raskt kommer en endelig avklaring av rettsforholdene mellom fester og grunneier. Komiteen oppfordrer derfor regjeringen til å gi dette arbeidet høy prioritet.

Komiteen fremmer følgende forslag til ny §§ 1 og 2:

«§ 1 Fra ikrafttreddelsen av denne loven kan festeren og de som er omfattet av tomtefesteloven § 32 annet ledd, i stedet for å kreve innløsning av feste tomt til bolighus og fritidshus etter tomtefesteloven § 32 når festetiden er ute, kreve at festet **midlertidig** forlenges på samme vilkår som før inntil ikrafttreddelsen av **endringer** i tomtefestelovens regler om forlengelse.

§ 2 For festeavtaler som er forlenget i medhold av tomtefesteloven § 33, løper festet **midlertidig** på samme vilkår som før inntil ikrafttreddelsen av **endringer** i tomtefestelovens regler om forlengelse.»

Komiteens tilråding

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til proposisjonen og rår Stortinget til å gjøre slikt

vedtak til midlertidig lov

midlertidig lov om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus

§ 1

Fra ikrafttreddelsen av denne loven kan festeren og de som er omfattet av tomtefesteloven § 32 annet ledd, i stedet for å kreve innløsning av festetomt til bolighus og fritidshus etter tomtefesteloven § 32 når festetiden er ute, kreve at festet midlertidig forlenges på samme vilkår som før inntil ikrafttreddelsen av endringer i tomtefestelovens regler om forlengelse.

§ 2

For festeavtaler som er forlenget i medhold av tomtefesteloven § 33, løper festet midlertidig på

samme vilkår som før inntil ikrafttreddelsen av endringer i tomtefestelovens regler om forlengelse.

§ 3

For festeavtaler som er forlenget etter § 1 eller omfattes av § 2, gjelder festet til det blir sagt opp av festeren eller tomten blir innløst.

§ 4

Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som strider mot bestemmelsene i loven her. Fra lovens ikrafttreddelse kan det heller ikke med bindende virkning inngås avtale om vilkårene for festet i tiden etter ikrafttreddelsen av eventuelle endringer i tomtefestelovens regler om forlengelse.

§ 5

Loven trer i kraft straks. Loven oppheves 1. juli 2014.

Oslo, i justiskomiteen, den 29. november 2012

Per Sandberg
leder

Anders Werp
ordfører

Vedlegg**Brev fra Justis- og beredskapsdepartementet v/statsråden til justiskomiteen, datert 31. oktober 2012****Prop. 148 L (2011–2012) Midlertidig lov om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus**

Jeg viser til justiskomiteens brev 24. oktober 2012 med spørsmål knyttet til Prop. 148 L (2011–2012) Midlertidig lov om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus.

Når det gjelder det første spørsmålet, er jeg av den oppfatning at en vedtakelse av forslaget til midlertidig lov ikke synes uforenlig med den forståelsen av EMK første tilleggsprotokoll artikkel 1 som kom til uttrykk i EMDs dom 12. juni 2012. Jeg viser til betraktningene rundt dette på side 2 i proposisjonen:

«EMD ga ikke uttrykk for at en forlengelsesrett i seg selv er i strid med EMK første tilleggsprotokoll artikkel 1, eller at bortfesterne ved forlengelser skal kunne kreve en festeavgift som fullt ut reflekterer tomtenes markedsverdi. Det som synes å ha vært avgjørende for EMD, var den samlede balanseforskyvningen som følge av at tomtefesteloven § 33, sett i sammenheng med tomtefesteloven § 15, gir festerne en rett til å forlenge festet på ubestemt tid samtidig som at bortfesterne, i sakene som ble vurdert av domstolen, ikke ville ha adgang til på noe tidspunkt å oppregulere festeavgiften utover endringene i konsumprisindeksen. De hensynene som EMD pekte på i dommen 12. juni 2012, vil ikke gjøre seg gjeldende med samme styrke overfor en midlertidig rett til å forlenge festet på samme vilkår som før med den tidsavgrensningen som departementet foreslår. Videre bemerkes at EMD ikke ga konkrete anvisninger på hvilke lovendringer som vil være påkrevd for å oppfylle konvensjonens krav, men innrømmet staten en viss skjønnsfrihet med hensyn til den nærmere balansen av de involverte interesser.»

Det andre spørsmålet gjelder, slik jeg forstår det, hvorvidt staten ved å vedta forslaget til midlertidig lov kan pådra seg erstatningsansvar for festeavtaler som forlenges i tidsrommet etter EMDs avgjørelse.

Jeg vil fremheve at det hører under domstolene å ta stilling til om staten vil være erstatningsansvarlig i det enkelte tilfellet. Det følger for øvrig av mitt svar på det første spørsmålet at en midlertidig opprettholdelse av forlengelsesretten på samme vilkår som før med den tidsavgrensningen som departementet har foreslått, etter mitt syn ikke fremstår som uforenlig med synspunktene i EMDs dom 12. juni 2012.

Når det gjelder det tredje spørsmålet, er det neppe mulig å si noe sikkert om hvor lenge den foreslåtte midlertidige loven kan gjelde før den vil komme i strid med Norges folkerettslige forpliktelser etter EMK første tilleggsprotokoll artikkel 1. Det som synes å ha vært avgjørende for EMD i dommen 12 juni 2012, var at tomtefesteloven § 33, sett i sammenheng med tomtefesteloven § 15, gir festerne en rett til å forlenge festet *på ubestemt tid* samtidig som at bortfesterne, i sakene som ble vurdert av domstolen, ikke ville ha adgang til på noe tidspunkt å oppregulere festeavgiften utover endringene i konsumprisindeksen. EMD gikk ikke inn på de nærmere grensene for lovgivers handlingsrom eller hvilke konkrete lovendringer som er påkrevd for å oppfylle konvensjonens krav. Hvilke krav som følger av EMK første tilleggsprotokoll artikkel 1, er derfor fortsatt uklart, og jeg finner ikke holdepunkter for å kunne anslå noe eksakt skjæringspunkt for hvor langt tidsforløp som kan aksepteres.

Når det gjelder det siste spørsmålet, mener jeg at avvisningen av Regjeringens storkammeranmodning ikke gir grunn til å revurdere forslaget i proposisjonen om en midlertidig lov. Endelig rettsavklaring foreligger først når endringene i tomtefesteloven er på plass. Frem til dette vil det fortsatt være behov for en midlertidig rettsavklaring for å forhindre tvister og usikkerhet blant festere og bortfesterne.