



# Innst. 166 L

(2013–2014)

## Innstilling til Stortinget fra justiskomiteen

Prop. 41 L (2013–2014)

### **Innstilling fra justiskomiteen om endringer i midlertidig lov om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus**

Til Stortinget

#### **Sammendrag**

I proposisjonen fremmer Justis- og beredskapsdepartementet forslag om å videreføre midlertidig lov 14. desember 2012 nr. 89 om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus frem til 1. juli 2015. Lovforslaget fremmes for å gi nødvendig tid til å følge opp Den europeiske menneskerettsdomstolens (EMD) dom 12. juni 2012 i saken Lindheim og andre mot Norge og NOU 2013:11 Festekontrakter og folkerett.

EMD kom i dommen til at festerens rett etter tomtefesteloven § 33 til å kreve forlengelse av festet ved festetidens utløp på samme vilkår som før er i strid med Den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK) første tilleggsprotokoll artikkel 1. Staten anmodet om ny behandling av saken for stortingskammeret, men anmodningen ble avvist 22. oktober 2012.

Etter EMDs dom oppstod det en uklar rettstilstand om festers og bortfesters rettsstilling ved forlengelse av festet. For å avbøte den uklare rettstilstanden frem til endelig rettsavklaring foreligger ble midlertidig lov 14. desember 2012 nr. 89 om retten til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus vedtatt på bakgrunn av lovforslaget i Prop. 148 L (2011–2012). Den midlertidige loven viderefører festerens rett til å kreve festet forlenget på samme vilkår som før inntil ikraftsettelsen av eventuelle endringer i tomtefestelovens regler om forlengelse, jf. § 1. For

festeavtaler som allerede er forlenget etter tomtefesteloven § 33, løper festet på samme vilkår som før inntil eventuelle endringer i tomtefesteloven, jf. § 2.

I Innst. 115 L (2012–2013) ga justiskomiteen uttrykk for at det «så snart som mulig må nedsettes et lovutvalg» for å utrede permanente endringer av tomtefesteloven § 33. Det ble forutsatt at representanter fra berørte parter ble invitert til å delta.

Ved kongelig resolusjon 15. februar 2013 oppnevnte regjeringen et lovutvalg (Tomtefestelovutvalget) for å utrede og legge frem forslag til endringer i tomtefestelovens regler om forlengelse av feste til bolighus og fritidshus for å bringe disse i samsvar med EMK første tilleggsprotokoll artikkel 1. Utvalget var representert med én representant fra festersiden og én representant for bortfestersiden. Utvalget avga sin utredning NOU 2013:11 Festekontrakter og folkerett 15. oktober 2013. Utredningen ble sendt på høring 23. oktober 2013 med høringsfrist 10. januar 2014. Tomtefestelovutvalget er delt i synet på valg av modell for regulering av festeavgift ved forlengelse. Høringsinstansene er også delt i synet på utvalgets utredning. Representanter for festersiden har i sin uttalelse tatt til orde for at regjeringen bør ta seg mer tid til det forestående lovarbeidet ved å videreføre den midlertidige loven.

Arbeidet med å følge opp Lindheim-dommen og NOU 2013:11 er et krevende arbeid som angår et rettsområde preget av sterke interessekonflikter. En rekke hensyn må avveies innenfor konstitusjonelle og folkerettslige skranker, samtidig som den indre sammenhengen i tomtefesteloven må hensyntas. Lovarbeidet er også utfordrende fordi EMD i Lindheim-dommen ikke ga konkret anvisning på hvilke endringer som er nødvendige og tilstrekkelige, men nøyde seg med å påpeke svakheter ved dagens lovgivning. Det er grunn til å tro at det pågående lovarbeidet vil berøre mange festeforhold og tjene til av-

klaring av uenighet mellom grunneier og fester. Derfor er det viktig at arbeidet utføres innenfor forsvarlige tidsrammer.

Departementet mener det ikke er praktisk mulig eller forsvarlig å fremme forslag om endringer i tomtefesteloven med sikte på ikraftsetting før 1. juli 2014. Derfor er det nødvendig at det settes av mer tid til dette arbeidet.

Staten er i medhold av EMK artikkel 46 forpliktet til å rette seg etter Lindheim-dommen. Det oppstilles imidlertid ingen absolutt frist for å gjennomføre nødvendige lovendringer. For at det ikke skal oppstå rettsklarhet i tiden frem til man har fått på plass mer permanente lovendringer, mener departementet at man bør videreføre den midlertidige loven frem til 1. juli 2015. En slik videreføring antas ikke å være uforenlig med den forståelsen av EMK første tilleggsprotokoll artikkel 1 som kom til uttrykk i Lindheim-dommen.

Departementet understreker at lovforslaget kun tar sikte på å regulere rettstilstanden knyttet til forlengelse av festeforhold frem til endelig rettsavklaring foreligger. Tomtefestelovens øvrige bestemmelser er ikke omfattet av den midlertidige loven eller lovforslaget.

## Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Jorodd Asphjell, Kari Henriksen, lederen Hadia Tajik og Lene Vågslid, fra Høyre, Margunn Ebbesen, Hårek Elvenes, Peter Christian Frølich og Anders B. Werp, fra Fremskrittspartiet, Jan Arild Ellingsen og Ulf Leirstein, fra Kristelig Folkeparti, Kjell Ingolf Ropstad, og fra Senterpartiet, Jenny Klinge, viser til Prop. 41 L (2013–2014) om å videreføre midlertidig lov 14. desember 2012 nr. 89 om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus frem til 1. juli 2015.

Komiteen viser til at bakgrunnen for saken er dommen i Den europeiske menneskerettighetsdomstol (EMD) av 12. juni 2012 i saken Lindheim og andre mot Norge. For at lovverket skal være i tråd med de europeiske menneskerettighetene har Norge derfor en plikt til å endre tomtefesteloven, og bedre balansen mellom fester og grunneier sine interesser.

Komiteen er kjent med at Tomtefestelovutvalget i NOU 2013:11 Festekontrakter og folkerett, la frem en delt innstilling og at høringsinstansene også er delt i synet på utvalgets utredning. Komiteen støtter derfor videreføringen av den midlertidige loven om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus frem til 1. juli 2015, men understreker at det er viktig å få på plass et permanent lovverk så raskt som mulig.

Medlemmen i komiteen frå Senterpartiet vil uttrykkje at det er svært beklageleg at det ikkje kjem på plass ei varig lovendring no. Dette gjer situasjonen uføreseieleg for både bortfestarar og festarar. Tilstanden i markedet for festeeigedommar er påverka av den uklære rettstilstanden som ligg føre. Dette er svært uheldig for begge partar. Dommen som vart avsagt i Den europeiske menneskerettighetsdomstolen (EMD) 12. juni 2012, var tydeleg på at det må leggjast større vekt på interessene til bortfestarane. Dette er samanfallande med Senterpartiets syn på den varsla lovendringa. Denne medlemmen ber regjeringa påskunde arbeidet, og meiner at ei ytterlegare forlenging av den midlertidige lova utover 1. juli 2015 ikkje vil vera tilfredsstillande.

## Komiteens tilråding

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

### vedtak til lov

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

#### I

I midlertidig lov 14. desember 2012 nr. 89 om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus skal § 5 annet punktum lyde:

Loven oppheves 1. juli 2015.

#### II

Loven trer i kraft straks.

Oslo, i justiskomiteen, den 8. april 2014

**Hadia Tajik**  
leder

**Kjell Ingolf Ropstad**  
ordfører