



Innst. 349 L

(2014–2015)

Innstilling til Stortinget fra justiskomiteen

Prop. 73 L (2014–2015)

Innstilling fra justiskomiteen om endringer i tomtefesteloven (festeavgift ved forlengelse m.m.)

Til Stortinget

Sammendrag

I proposisjonen fremmer Justis- og beredskapsdepartementet forslag om endringer i tomtefesteloven. Lovforslaget gjelder bortfesteres adgang til å kreve regulering av festeavgiften i forbindelse med forlengelse av feste til bolighus og fritidshus. Lovforslaget har bakgrunn i Den europeiske menneskerettsdomstolens dom 12. juni 2012 i saken Lindheim og andre mot Norge og bygger på utredningen i NOU 2013: 11 Festekontrakter og folkerett.

Den europeiske menneskerettsdomstolen kom i den nevnte dommen til at reglene i tomtefesteloven § 33 om festerens rett til å kreve forlengelse av feste til bolighus eller fritidshus på samme vilkår som før kan føre til et resultat som ikke er forenlig med bortfesterens eiendomsvern etter Den europeiske menneskerettskonvensjon første tilleggsprotokoll artikkel 1 (EMK P1–1). Departementet legger til grunn at synspunktene i dommen rekker lenger enn til kun å gjelde de konkrete festeforholdene som ble vurdert i saken. I dommen gjøres det klart at det underliggende problemet skyldes lovgivningen som sådan. Siktemålet med lovforslaget i proposisjonen er å sikre bedre proporsjonalitet i reglene om forlengelse av feste til bolighus og fritidshus slik at liknende krenkelser av EMK ikke gjentar seg. En nærmere vurdering av forpliktelsene etter EMK og behovet for å endre tomtefesteloven som følge av Lindheim-dommen er gitt i punkt 3 i proposisjonen.

Departementet legger på bakgrunn av dommen til grunn at festerens rett etter tomtefesteloven § 33 til å forlenge festeavtalen ved festeavtalens utløp er forenlig med EMK. Endringsbehovet knytter seg til festeavgiften etter forlengelse av avtalen. I sin kritikk av de nåværende reglene i § 33 pekte domstolen blant annet på den lave festeavgiften reglene kan føre til, at tomteverdi er utelukket som relevant reguleringsfaktor, og at verdistigning av tomten utelukkende tilfaller festeren ved videresalg. Etter departementets vurdering skyldes krenkelsen av EMK samspillet mellom tomtefesteloven §§ 7, 15 og 33. Disse bestemmelsene fører til at festeavtalen etter forlengelsen blir tidsubestemt, og at festeavgiften ved forlengelsen ikke kan reguleres med mer enn endringer i konsumprisindeksen.

Forslaget om nye regler i tomtefesteloven som stiller bortfesteren i en gunstigere posisjon ved forlengelse av festet enn etter nåværende lovgivning, må forene ulike og til dels motstridende hensyn, noe høringen viser. De nye reglene må avhjelpe de svakheter ved lovgivningen som EMD pekte på i Lindheim-dommen. Samtidig må det tas hensyn til festerens vern etter EMK og Grunnloven. Sentralt står også behovet for regler som kan gi stabilitet på et område som har vært preget av tvister. Det er videre nødvendig å se lovens regler i sammenheng. Lovendringene må utformes på en måte som i størst mulig grad er forenlig med lovens system for øvrig.

Departementet foreslår at det fortsatt skal være en rett for festeren etter § 33 til å kreve forlengelse av festet ved utløpet av festeavtalen. Festet forlenges i utgangspunktet på samme vilkår som før, men det foreslås en adgang for bortfesteren til å kreve regulering av festeavgiften i forbindelse med forlengelsen. Se lovforslaget § 15 fjerde ledd og punkt 4 i proposisjonen. Departementet foreslår at bortfesteren gis rett til et «engangsløft» av festeavgiften innen tre år etter

forlengelsen av festeavtalen. Forslaget bygger på en generell avveining mellom hensynet til bortfesteren og hensynet til festeren. Departementet foreslår at den regulerte festeavgiften skal utgjøre 2,5 prosent av tomteverdien. Tomteverdien skal etter forslaget beregnes på samme måte som etter nåværende § 15 annet ledd nr. 3 og § 37 første ledd tredje punktum.

For å unngå at festerne får en betydelig økning av festeavgiften, foreslår departementet et høyestebeløp («tak») for hva festeavgiften kan utgjøre i året. Høyestebeløpet foreslås satt til 9 000 kroner, justert ved hvert årsskifte etter 1. januar 2002 i samsvar med endringen i pengeverdien. Dette svarer i 2015 til 11 378 kroner. Høyestebeløpet gjelder for hvert dekar tomt, eller per tomt dersom tomten er mindre enn ett dekar. Forslaget om et høyestebeløp er utformet i samsvar med høyestebeløpet etter gjeldende § 15 annet ledd nr. 2.

Departementet foreslår ikke å knytte høyestebeløpet til antallet boenheter på tomten, slik det har vært foreslått regler om i NOU 2013:11. Departementet foreslår heller ikke noe minstebeløp for festeavgiften.

Etter departementets forslag til § 33 trenger ikke festeren å kreve forlengelse når festetiden er ute. Med mindre festeforholdet avsluttes fra festerens side, løper festet videre på samme vilkår som før, men med rett for bortfesteren til å kreve regulering etter forslaget til § 15 fjerde ledd. Det foreslås et unntak fra bortfesterens reguleringsrett for tilfeller der det er avtalt en rett for festeren til å kreve forlengelse av festet, og det følger av avtalen at bortfesteren ikke har rett til regulering av festeavgiften utover det som følger av endringen i pengeverdien, se punkt 5.3 i proposisjonen.

De foreslåtte reglene om reguleringsrett for bortfesteren i forbindelse med forlengelse av festeavtalen gjelder ved feste til bolighus og fritidshus. Det foreslås like regler for disse to formene for festeforhold, se punkt 5.1. Det foreslås ikke unntak eller særlige regler for offentlige bortfestere, se punkt 5.2. Det foreslås i punkt 5.4 at reglene skal gjelde både for avtaler som allerede er forlenget i medhold av de nåværende reglene i § 33, og for fremtidige forlengelser. I punkt 5.5 vurderes enkelte ytterligere forslag om unntak fra reglene om reguleringsrett for bortfesteren som er tatt opp av utvalget eller under høringen. Departementet foreslår ikke slike særregler eller unntak.

I NOU 2013:11 er det foreslått at bortfesteren skal gis en rett til å kreve ny regulering av festeavgiften når det er gått minst 30 år fra forrige regulering. Departementet foreslår ikke å følge opp dette forslaget. Det er vanskelig å forutse hva som eventuelt vil være en treffende reguleringsmekanisme for festeavgiften flere tiår frem i tid. Dersom utviklingen over

tid skulle tilsi at det bør gis adgang til ny regulering av festeavgiften etter tidsintervaller i tråd med utvalgets forslag, kan dette gjøres ved ny lovgivning.

Departementet foreslår heller ikke noen sikkerhetsventil i tomtefesteloven § 11 for «særs urimeleg låg» festeavgift slik utvalget har foreslått. Departementet foreslår en bestemmelse som gjør det mulig i ekstraordinære tilfeller å fastsette en festeavgift som er høyere enn høyestebeløpet når dette er nødvendig av hensyn til bortfesterens vern etter EMK P1–1. Bestemmelsen er ment som en snever unntaksbestemmelse med det formål å forhindre mulige krenkelser av EMK P1–1. Sikkerhetsventilen gjelder kun for regulering av festeavgiften i forbindelse med forlengelse av avtalen og gir ikke en generell adgang til revisjon av festeavgiften. Se om dette punkt 4.4. i proposisjonen.

Det følger av tomtefesteloven § 37 første ledd første punktum at dersom festeren velger å innløse tomten, skal innløsningssummen som hovedregel være 25 ganger årlig festeavgift etter regulering på innløsningstiden. Som følge av forslaget om en rett for bortfesteren til å kreve regulering av festeavgiften ved forlengelse foreslår departementet en endring av reglene om beregning av innløsningssum i § 37 første ledd, se punkt 6 i proposisjonen. Departementet foreslår at ved innløsning som finner sted ti år eller kortere før avtalen kunne ha vært forlenget etter § 33, kan bortfesteren kreve regulering av festeavgiften etter lovforslaget § 15 fjerde ledd som grunnlag for beregningen av innløsningssummen etter § 37 første ledd første punktum. Denne bestemmelsen foreslås tatt inn som et nytt annet punktum i § 37 første ledd. Når bortfesteren etter lovforslaget vil ha utsikter til en regulering av festeavgiften ved forlengelse av festeavtalen, bør retten til regulering av festeavgiften reflekteres i innløsningssummen hvis utløpet av festeavtalen ligger noenlunde nært frem i tid. Forslaget har blant annet bakgrunn i bortfesterens rett til full erstatning etter Grunnloven § 105.

De foreslåtte reglene om regulering av festeavgiften ved forlengelse og beregning av innløsningssummen har et tilbakevirkende element som rammer festerne. Forholdet til Grunnloven § 97 vurderes i punkt 7 i proposisjonen. Departementet legger til grunn at lovforslaget er i samsvar med Grunnloven § 97.

I punkt 8 i proposisjonen vurderes behovet for overgangsregler. Departementet foreslår for det første en overgangsregel som slår fast at bortfesteren kan kreve regulering av festeavgiften etter lovforslagets § 15 fjerde ledd selv om festeavtalen allerede er forlenget. Bortfesteren kan kreve slik regulering av festeavgiften fra ikrafttredelsen av loven og frem til 1. januar 2018. De foreslåtte reglene om bortfesteres rett til å kreve regulering av festeavgiften vil føre til

at noen festere vil få en merkbar økning av festeavgiften. Departementet ser derfor også behov for en overgangsregel som setter en grense for hvor tidlig etter ikrafttreddelsen bortfesteren skal kunne kreve den oppregulerte festeavgiften med full effekt. Departementet foreslår at dersom reguleringen fører til at den årlige festeavgiften øker med mer enn 8 000 kroner, kan bortfesteren for festeavgift som forfaller før 1. januar 2017, ikke kreve den delen av festeavgiften som overstiger dette beløpet. Videre foreslås det en overgangsregel om skjæringstidspunktet for anvendelsen av de nye reglene om innløsningssum. Lovforslagets regler om beregning av innløsningssum innebærer at det kan være av betydning for innløsningssummen om det er de nåværende eller de nye reglene som får anvendelse. Departementet foreslår at de nye reglene skal gjelde hvis innløsningstiden er inne eller festetiden ute 1. juli 2016 eller senere. Er innløsningstiden inne eller festetiden ute før dette tidspunktet, kan innløsningssummen ikke beregnes på grunnlag av oppregulert festeavgift etter de nye reglene.

Midlertidig lov 14. desember 2012 nr. 89 om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus ble gitt for å avklare rettstilstanden etter Lindheim-dommen og frem til permanente lovendringer som følge av dommen kunne komme på plass. Den midlertidige loven oppheves 1. juli 2015, jf. lovens § 5. Det foreslås på denne bakgrunn at lovforslaget i proposisjonen trer i kraft fra samme tidspunkt.

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, Ulf Leirstein og Dagfinn Henrik Olsen, fra Kristelig Folkeparti, Kjell Ingolf Ropstad, og fra Senterpartiet, Geir Inge Lien, vil vise til Prop. 73 L (2014–2015), som omhandler forslag til endringer i tomtefesteloven. Komiteen merker seg at regjeringen legger til grunn at en stor andel av de 170 000 feste-forholdene vi har i Norge, vil bli berørt av forslaget. Tidsubestemte avtaler hvor bortfesteren ikke har adgang til å si opp avtalen, berøres ikke av lovforslaget. Lovforslaget gjelder bortfesteres adgang til å kreve regulering av festeavgiften i forbindelse med forlengelse av feste til bolighus og fritidshus. Komiteen merker seg at lovforslaget har bakgrunn i Den europeiske menneskerettsdomstolens (heretter EMD) dom 12. juni 2012, den såkalte Lindheim-

saken, og bygger på utredningen i NOU 13:11 Feste-kontrakter og folkerett.

Komiteen vil vise til at EMD i Lindheim-dommen kom til at reglene i tomtefesteloven § 33 om festerens rett til å kreve forlengelse av feste til bolighus eller fritidshus på samme vilkår som før, kan føre til et resultat som ikke er forenelig med bortfesterens eiendomsvern etter Den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK) første tilleggsprotokoll artikkel 1 (EMK P1-1). Komiteen merker seg at regjeringen legger til grunn at synspunktene i dommen rekker lenger enn til kun å gjelde de konkrete festerforhold som ble vurdert i saken, og at det gjøres klart i dommen at det underliggende problemet skyldes lovgivningen som sådan.

Komiteen vil vise til at regjeringens mål med lovforslaget er å sikre bedre proporsjonalitet i reglene om forlengelse av feste til bolighus og fritidshus slik at liknende dommer ikke gjentar seg.

Komiteen vil vise til at lovforslaget legger opp til at det fortsatt skal være en rett for festeren etter tomtefesteloven § 33 å kreve forlengelse av festet ved utløp av festeavtalen. Feste forlenges i utgangspunktet på samme vilkår som før, men det foreslås en adgang for bortfesteren til å kreve regulering av festeavgiften i forbindelse med forlengelsen. Komiteen viser til lovforslag § 15 fjerde ledd og punkt 4 i proposisjonen. Komiteen merker seg at regjeringen foreslår at bortfesteren gis en rett til et «engangs-løft» av festeavgiften innen tre år etter forlengelse av festeavtalen. Lovforslaget legger opp til at den regulerte festeavgiften skal utgjøre 2,5 pst. av tomteverdien. Videre merker komiteen seg at lovforslaget legger opp til at det innføres et høyestebeløp eller et såkalt «tak» for hva festeavgiften kan utgjøre i året pr. dekar tomt eller pr. tomt dersom tomten er mindre enn ett dekar. Komiteen vil vise til at regjeringen foreslår å sette det høyeste beløpet for festeavgift til 9 000 kroner, justert ved hvert årsskifte etter 1. januar 2002 i samsvar med endringer i pengeverdien. Komiteen merker seg at dette svarer til 11 378 kroner i 2015. Komiteen merker seg videre at regjeringen ikke foreslår å knytte høyestebeløpet til antallet boenheter på tomten, slik det har vært foreslått regler om i NOU 2013:11. Regjeringen foreslår heller ikke noe minstebeløp for festeavgiften.

Komiteen vil vise til at regjeringen foreslår en bestemmelse som gjør det mulig i ekstraordinære tilfeller å fastsette en festeavgift som er høyere enn høyestebeløpet når dette er nødvendig av hensyn til bortfesterens vern etter EMK P1-1. Komiteen merker seg at regjeringen mener at bestemmelsen er ment som en snever unntaksbestemmelse med det formål å forhindre mulige krenkelser av EMK P1-1. Den foreslåtte sikkerhetsventilen skal gjelde kun for regulering av festeavgiften i forbindelse med forlen-

gelse av avtalen og gir ikke en generell adgang til revisjon av festeavgiften.

Komiteen vil videre vise til at det følger av tomtefesteloven § 37 første ledd første punktum at dersom festeren velger å innløse tomten, skal innløsningssummen som hovedregel være 25 ganger festeavgift etter regulering på innløsningstiden. Komiteen merker seg at som en følge av forslaget om en rett for bortfester til å kreve regulering av festeavgiften ved forlengelse, foreslår regjeringen en endring av reglene om beregning av innløsningssum i § 37 første ledd, se punkt 6 i proposisjonen.

Komiteen merker seg at de foreslåtte reglene om regulering av festeavgiften ved forlengelse og beregning av innløsningssummen har et tilbakevirkende element som rammer festerne. Komiteen viser med dette til at forholdet til Grunnloven § 97 vurderes i punkt 7 i proposisjonen. Komiteen merker seg at regjeringen legger til grunn av lovforslaget er i samsvar med Grunnloven § 97.

Komiteen vil videre vise til punkt 8 i proposisjonen hvor behovet for overgangsregler vurderes. Komiteen merker seg at regjeringen for det første foreslår en overgangsregel som slår fast at bortfesteren kan kreve regulering av festeavgiften etter lovforslaget § 15 fjerde ledd selv om festeavtalen allerede er forlenget. Bortfesteren kan kreve slik regulering av festeavgiften fra ikrafttredelsen av loven og frem til 1. januar 2018. Komiteen merker seg at de foreslåtte reglene om bortfesteres rett til å kreve regulering av festeavgiften, vil føre til at noen festere vil få en merkbar økning av festeavgiften. Komiteen merker seg videre at regjeringen på bakgrunn av dette ser behovet for en overgangsregel som setter en grense for hvor tidlig etter ikrafttredelsen bortfesteren skal kunne kreve den oppregulerte festeavgiften med full effekt. Komiteen registrerer at regjeringen foreslår at dersom den årlige festeavgiften øker med mer enn 8 000 kroner, kan bortfesteren for festeavgift som forfaller før 1. januar 2017, ikke kreve den delen av festeavgiften som overstiger dette beløpet.

Komiteen merker seg at forslaget om nye regler i tomtefesteloven stiller bortfesteren i en gunstigere posisjon ved forlengelse av festet enn etter nåværende lovgivning. Forslaget må forene ulike og til dels motstridende hensyn, noe komiteens høring på saken tydelig viste. Komiteen merker seg at Skogeierlaget, Norskog og Bondelaget m.fl. som representerer bortfesterne, mener at lovforslaget ikke går langt nok, og ønsker en høyere festeavgift på 5 pst. på råtomtverdien og en sikkerhetsventil på 30 år, mens Tomtefesteforbundet, NBBL mfl. som representerer festerne, mener lovforslaget går for langt og ønsker en lavere festeavgift på 1,25 pst. på råtomtverdien (2,5 pst. på 50 pst. av råtomtverdien).

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet mener regjeringens forslag til tomtefestelov går for langt i å forfordele bortfesterne. Disse medlemmer vil vise til at dommen fra Strasbourg fra 12. juni 2012 i den såkalte «Lindheim-dommen» sa at Norge måtte finne en «fair balance» i sin tomtefestelovgivning. Disse medlemmer mener at regjeringen ikke har funnet frem til en rettferdig balanse i sitt forslag til ny tomtefestelov.

Disse medlemmer vil vise til at bolig og hytte er vitale goder for de fleste av oss, og mener det er svært viktig at boligsosiale hensyn veier tungt sammen med behovet for å finne en rettferdig balanse som EMD krever av oss.

Festeavgift

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti, er av den oppfatning at satsen for en ny festeavgift bør stadfestes i lovteksten. Valget av sats for beregning av festeavgiften står sentralt ved balanseringen av hensynet til bortfesteren og hensynet til festeren. Når det gjelder størrelsen på prosent-satsen, har flere høringsinstanser med økonomisk bakgrunn uttalt at en avkastning på fem prosent, slik enkelte har foreslått, er for høyt. En sats på fem prosent vil medføre at bortfesteren vil kunne få en uforholdsmessig høy avkastning av tomteverdien dersom festet forlenges. Flertallet peker på at tomtefesteutvalget la til grunn ulike prosentsatser. Det ble pekt på at en grunneier som står helt fritt til å disponere tomten slik han eller hun ønsker, i dag muligens kan forvente opp mot fem prosent årlig avkastning fra eiendommen. Samtidig ble det også poengtert av andre medlemmer at tomtefesteinstituttets særegenheter gjør det berettiget å legge en viss begrensning på prosentsatsen. Flertallet viser til at regjeringen i proposisjonen har lagt til grunn at 2,5 prosent fremstår som en rimelig balanse mellom partenes interesser. Flertallet viser til at den foreslåtte prosentsatsen i utgangspunktet kan synes å være balansert, men at den bør reduseres noe. Flertallet viser til at festeavgiften i tillegg kan reguleres etter konsumprisindeksen i tråd med de øvrige reglene i tomtefesteloven § 15. Flertallet viser til at i saken hvor Norge ble dømt, viste EMD særlig til den lave festeavgiften som var på mindre enn 0,25 pst. av markedsverdi. Rentesatsen som nå foreslås, er over 2,25 pst. høyere. Flertallet er av den oppfatning at en rentesats på 2,5 pst. kan synes å gå noe langt til bortfesteres fordel. Det er etter flertallets mening viktig å bidra til en «fair balance» mellom fester og bortfester. Flertallet viser også til at det er knyttet lavere risiko til festetomter, og dermed forventning om lavere avkastning. Dette bør derfor etter flertallets mening

medføre at rentesatsen settes til 2 pst., slik at færre festetomter vil nå taket.

Flertallet fremmer derfor følgende forslag:

«Tomtefesteloven § 15 fjerde ledd første punktum skal lyde:

Ved lenging av feste etter § 33 kan bortfestaren krevje at den årlege festeavgifta blir regulert ein gong slik at ho svarer til *to prosent* av tomteverdet med frådrag for verdauke som festaren har tilført tomta med eigne tiltak eller tilskott til tiltak som er gjort av andre.»

Et annet flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, viser til at det i NOU 2013:11 er blitt foreslått at bortfesterne skal gis en rett til å kreve ny regulering av festeavgiften når det er gått minst 30 år fra forrige regulering. Dette flertallet støtter denne muligheten, men mener dette bør gjelde begge parter. Forholdet mellom verdiutvikling for tomter og det som betales i festeavgift, vil kunne forandre seg over tid og forrykke balansen mellom partene.

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti, viser til at en festeavgift tilsvarende 2 prosent av råtomteverdien i 2015 kan ved et eventuelt vedvarende fall i tomteprisene utgjøre eksempelvis 4 eller 6 prosent av råtomtverdien i 2047. I et slik scenario kan festeren være interessert i å regulere festeavgiften til 2 prosent av råtomtverdien.

Et annet flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, viser til at ved å gi adgang til ny regulering av festeavgiften når det har gått minst 30 år, vil man ivareta «fair balance» mellom partene bedre over tid, og ha en sikkerhetsventil som reduserer risikoen for at balansen mellom partene igjen kommer i strid med EMK P1-1.

Dette flertallet fremmer derfor følgende forslag:

«Tomtefesteloven § 15 nytt femte ledd skal lyde:

Partane kan krevje ny regulering av festeavgifta etter fjerde ledd når det er gått 30 år frå førre regulering etter denne føresegna.

Nåværende femte til åttende ledd blir sjetten til niende ledd.

§ 15 niende ledd nytt annet punktum skal lyde:

Det same gjeld ved regulering etter femte ledd.»

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet mener at en festeavgift på 2,5 pst. av råtomteverdien er en god og trygg avkastning for grunneierne, men at det ikke er «god og trygg avkastning» EMD ba Norge om å finne.

Disse medlemmer merker seg at NMBU (Norges miljø- og biovitenskapelige universitet) og en rekke av organisasjonene som har deltatt i høringen til forslaget om ny tomtefestelov, har påpekt at forslaget fra regjeringen går så langt i hus- og hytteeieres disfavør at det i mange tilfeller kan krenke deres eiendomsvern etter EMK P1-1 og (for boligeiere) vernet av deres hjem etter artikkel 8.

Disse medlemmer mener proposisjonen mangler grundige økonomiske vurderinger av forslaget og forholdet til EMD-dommen. Disse medlemmer vil vise til en økonomisk analyse og rapport utført av Deloitte på oppdrag fra Tomtefestealliansen «Forslag til ny tomtefestelov – økonomiske betraktninger», 15.5.2015).

Disse medlemmer merker seg at Deloitte-rapporten viser at standard finanstheori tilsier at en rasjonell aktør vil kreve kompensasjon for risiko. Tilsvarende vil en risikofri investering ikke kunne forventes å gi avkastning utover en risikofri rente. Festeavgift er en kontantstrøm til bortfesteren hvor vanlig eiendomsrisiko er fjernet. Kommersiell risiko og motpartsrisiko er eliminert ved at bortfesteren har legalpant i bygninger mv. på eiendommen. Disse medlemmer vil videre vise til at tomtefeste er følgende tilnærmet risikofritt.

Disse medlemmer vil vise til at sammenliknbare langsiktige investeringer med lav risiko gir avkastning på omkring 2 pst. Oljefondets investeringer med høyere risiko har et mål om 4 pst. avkastning. Disse medlemmer registrerer da at med 2,5 pst. festerente slik proposisjonen foreslår, får grunneier en høyere avkastning enn investeringer med betydelig høyere risiko. Disse medlemmer vil vise til at en festerente på 2,5 pst. gir en nominell avkastning på mellom ca. 4,1 pst. og 6,3 pst., mens en festerente på 1,2 pst. gir en nominell avkastning på mellom ca. 2,7 pst. og 5,3 pst.

Disse medlemmer vil vise til at fester kan kreve innløsning hvert år (bolig). Innløsningssummen skal da baseres på 25 X festeavgift eller 40 pst. av råtomtverdien. 40 pst. av råtomtverdien er den praktiske hovedregelen. Disse medlemmer merker seg at Deloitte-rapporten viser at når man skal vurdere hva som er grunnlaget for beregning av grunneiers avkastning, må man vurdere hvilke verdier grunneier faktisk har rådighet over og dermed forvalter. Dette er 40 pst. av råtomtverdien. Disse medlemmer vil vise til eksempelet som er brukt i Deloitte-rapporten side 9:

1. Råtomt tilsvare verdien uten festers opparbeidelser og uten å ta hensyn til utviklingsmulighetene på eiendommen. I Deloitte's eksempel på side 9 i rapporten er råtomtverdien satt lik 600 000 kroner.
2. Fester har lovmessig rett til innløsning til 40 pst. av råtomtverdien. Den verdi grunneier forvalter tilsvare i vårt eksempel dermed kun 240 000 kroner.

Disse medlemmer undrer seg over hvorfor regjeringen mener at grunneier skal ha beregnet en avkastning av et høyere beløp enn den faktisk har krav på ved innløsning. Disse medlemmer merker seg at dette ikke er vurdert av lovutvalget eller Justis- og beredskapsdepartementet.

Disse medlemmer mener det er en utstrakt misforståelse at et tomtefesteforhold kan sammenlignes med et leieforhold. Disse medlemmer mener at tomtefeste langt mer ligner på fullt eierskap. Disse medlemmer vil vise til at en leietaker ikke har investeringsansvar, vedlikeholdsansvar, eiendomsskatt, forsikringsansvar og rettslig rådgighet, noe en fester og eier har. En fester har rett til forlengelse (unntatt på landbrukstomt som nyttes til primærnæring), det har ikke en leietaker. Disse medlemmer vil vise til at Justis- og beredskapsdepartementet selv understreker denne forskjellen i proposjonens side 27:

«Uttalelser i saker fra EMD som gjelder husleieregulering (se foran), har etter departementets syn ikke direkte overføringsverdi til tomtefesteavtaler. I motsetning til ved tomtefeste har utleieren av en bolig av kommersielle grunner investert i både tomt og bygningsmasse med sikte på å oppnå en fortjeneste. En bortfester har ikke de samme utgiftene knyttet til utleievirksomheten som en boligutleier, og han har normalt heller ikke investert like store verdier i utleieobjektet. Risikoen for å tape penger er heller ikke den samme for en bortfester som for en boligutleier. Departementet kan derfor ikke se at kravet til en viss profitt skal være det samme for en bortfester som for en boligutleier.»

Disse medlemmer mener at dette momentet fra proposisjonen ikke taler for at det skal innføres en festeavgift på 2,5 pst., eller som skal ta hensyn til en god avkastning. Hensynet skal være en rettfærdig balanse. Disse medlemmer vil også vise til statsrådets svarbrev til komiteen av 26. mai 2015, som peker på at det innenfor de rettslige rammene er et politisk spørsmål hvordan man skal utforme reglene, og at den politiske begrunnelsen er sentral i forhold til EMK P1-1, både når det gjelder festeavgiften og det foreslåtte «taket»:

«Også forhold som lovgivers begrunnelse for regelverket, boligsosiale hensyn, ønsket om klare og praktikable regler samt tomtefesteinstituttets bak-

grunn og egenart vil være relevante faktorer i vurderingen av eiendomsvernet etter EMK P1-1.», og

«Uansett viser Lindheim-dommen og Grimstvedt-saken at lovgivers begrunnelse for et slikt tak vil stå sentralt når det gjelder forholdet til EMK P1-1.»

Disse medlemmer mener at det vesentlige er at lovgiver gir klare politiske begrunnelser for reglene, og at lovgiver er tydelig på at man har vurdert om reglene gir en rimelig balanse mellom hensynet til allmenheten (EMK P1-1,2.ledd) og hensynet til begge parter som blir berørt av reglene.

Disse medlemmer vil vise til NMBU (Norges miljø- og biovitenskapelige universitet) som mener en rettfærdig balanse i tomtefesteavgiftsspørsmålet ville være rundt 1 pst. Disse medlemmer vil også vise til at NMBU har gitt uttrykk for at de ikke er enige i JBDs vurdering av Lindheim-dommen når det gjelder følgende moment i statsrådets svarbrev til komiteen:

«I Lindheim-dommen ble festeavgifter i størrelsesordenen 0,2 til 0,7 prosent av råtomtverdien ansett som for lav avkastning.»

Disse medlemmer vil vise til at NMBU mener at dette er å trekke uttalelsene for langt og at dommen gjaldt festeavgifter under 0,25 prosent av råtomtverdien. EMD uttaler seg ikke eksplisitt om festeavgifter f.eks. i størrelsesordenen 0,7 prosent.

Disse medlemmer mener på bakgrunn av både faglige innspill fra NMBU, NHH og en lovteknisk vurdering fra Justis- og beredskapsdepartementet om forslaget fra tomtefestealliansen om en feste-rente på 1,25 pst. at festeavgiften bør settes til det nivået. Disse medlemmer vil vise til svarbrevet fra Justis- og beredskapsdepartementet på komiteens spørsmål om lovteknisk vurdering av en lavere festeavgift, som viste at det var et handlingsrom for å gå lavere i forslag til festerente uten at det kunne sies å stride imot EMD-dommen. Disse medlemmer er opptatt av å foreslå et nivå på festeavgiften som både representerer en rettfærdig balanse som EMD krever av oss og samtidig så langt det er mulig tar boligsosiale hensyn for tomtefesterne. Politisk mener disse medlemmer at både boligsosiale hensyn, tomtefesteinstituttets egenart og EMD-dommen tilsier at en ny tomtefestelov må ha en bedre balanse enn hva regjeringen foreslår. Tar man utgangspunkt i at 2,5 pst. er full markedsverdi ved forlengelse, tilsvare 1,25 pst. en 50–50 pst. fordeling mellom fester og bortfester ved forlengelse. Det er derved godt samsvar i regelverket: Balansen ved rett til forlengelse er om lag lik balansen ved rett til innløsning.

Komiteens medlem fra Senterpartiet viser til departementets vurdering og konklusjoner i

Prop. 73 L (2014–2015), og slutter seg i det vesentlige til disse.

Dette medlem vil understreke viktigheten av at Norge oppfyller sine krav i henhold til Den europeiske menneskerettskonvensjon (EMK). Vernet om privat eiendomsrett, og ikke minst en grunneiers mulighet til å nyte godt av verdistigningen på egen eiendom, er sentrale hensyn for Senterpartiet. Tomtefesteinstituttet representerer et viktig næringsgrunnlag for mange landbrukseiendommer, og legger derigjennom grunnlaget for bosetting og næringsvirksomhet i hele landet. Tomtefesteinstituttet støtter også opp om nasjonale strategier for økt bruk av utmark.

Dette medlem mener de foreslåtte lovendringene er nødvendige for å rette opp en skjevhet i forholdet mellom fester og bortfester og således skaper et mer balansert forhold mellom den som har eiendomsrett og den som har rett til å feste.

Dette medlem mener det ville vært urimelig dersom bortfester ikke skulle ha noe av gevinsten ved verdistigning på arealer han har eiendomsretten til. Dette medlem legger til grunn at man nå skaper forutsigbarhet for de parter lovendringen gjelder for, og at disse kan innrette seg etter dette.

Dette medlem mener den foreslåtte prosentsatsen på 2,5 er satsen som imøtekommer grunneiers vern i EMK i størst mulig grad. En prosentsats på 2,5 betegnes av Tomtefesteutvalget som et kompromiss mellom hensynet til bortfesteren og hensynet til festeren. Det henvises for øvrig til departementets vurderinger av dette i proposisjonen, som dette medlem stiller seg bak. Dette medlem påpeker at en lavere prosentsats enn 2,5 svekker grunneiers interesser, og vil i praksis medføre et svekket inntektsgrunnlag for svært mange bortfestere.

Dette medlem fremmer slikt forslag:

«Tomtefesteloven § 15 fjerde ledd skal lyde:

Ved lenging av feste etter § 33 kan bortfestaren krevje at den årlege festeavgifta blir regulert ein gong slik at ho svarer til 2,5 prosent av tomteverdet med frådrag for verdauke som festaren har tilført tomta med eigne tiltak eller tilskott til tiltak som er gjort av andre. Tomteverdet må ikkje setjast høgare enn det tomta kan seljast for om det berre er tillate å setje opp det huset eller dei husa som er på tomta. Bortfestaren kan likevel ikkje krevje avgifta regulert meir enn til eit høgstebeløp om året for kvar dekar tomt eller til det beløpet som regulering i samsvar med pengeverdien ville gje. Høgstebeløpet er 9 000 kroner justert ved kvart årsskifte etter 1. januar 2002 i samsvar med endringa i pengeverdien. Dette høgstebeløpet gjeld òg der tomta er mindre enn eitt dekar. Bortfestaren må setje fram kravet innan tre år etter at festetida er ute. Retten til å regulere festeavgifta etter leddet her

gjeld ikkje om det er avtalt ein rett for festaren til lenging, og det fylgjer av avtala at bortfestaren ikkje har rett til regulering av festeavgifta utover det som fylgjer av endringa i pengeverdien.»

Høyestebeløp

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti, støtter at festeavgiften ikke skal kunne reguleres til mer enn et høyestebeløp per år. Det støttes at dette settes til 9 000 kroner, justert ved hvert årsskifte etter 1. januar 2002 i samsvar med endringen i pengeverdien. Dette svarer i 2015 til 11 378 kroner. Høyestebeløpet skal gjelde for hvert dekar tomt, eller per tomt dersom tomten er mindre enn ett dekar. Flertallet begrunner dette med hensynet til festeren. For festere med verdifulle tomter vil en festeavgift på 2 pst. av tomteverdien kunne føre til en betydelig økning av festeavgiften. Dette kan for noen festere bety at de ikke vil ha økonomisk mulighet til å fortsette festeforholdet. Et høyestebeløp har derfor til formål å forhindre urimelige utslag av reglene.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet er enig med regjeringen i at det bør innføres et høyestebeløp per år og per dekar tomt, eller per tomt dersom tomten er mindre enn ett dekar. Disse medlemmer støtter forslaget om at høyestebeløpet settes til 9 000 kroner justert hvert årsskifte etter 1. januar 2002 i samsvar med endringene i pengeverdien, men at det innføres et avtakende tak på større tomter, på 9 000–4 500–2 500 kroner for første, andre og tredje mål tomt.

Disse medlemmer mener dette er viktig for festere som har hus eller hytter på mer enn ett mål tomt, som uten denne avtrappingen for andre og tredje mål tomt vil få en kraftig og urimelig økning i festeavgiften. Disse medlemmer vil vise til et eksempel fra Hvaler:

«Hytteier fikk festetomt i 1960 på 2,5 mål. Enkel hytte, uten vann og strøm. Noen få år senere ble festetomten utvidet med 2,5 mål ytterligere. I senere tid har festeren (3. generasjon) ønsket si opp tileggstomtene, uten medhold. Festeren har ønsket å løse inn tomten, uten å kunne gjøre dette fordi grunneier bruker et vann til fiske, som regnes som primærnæring og således inngår i landbruksunntaket. Festeren har ingen mulighet for innløsning og ingen mulighet for å si opp deler av festetomten. Festeren betaler i dag 7000 kroner årlig i festeavgift.»

Disse medlemmer vil vise til at dersom regjeringens forslag til høyestebeløp uten avgrensning for andre og tredje mål tomt blir vedtatt, vil en fester som eier en enkel hytte som i eksempelet ovenfor, få en årlig festeavgift på over 50 000 kroner. Disse

medlemmer mener dette er urimelig, svært lite boligsosialt og ingen rettferdig balanse mellom fester og grunneier. Disse medlemmer mener at dette viser at forslaget fra regjeringen ikke tar hensyn til festerne.

Disse medlemmer vil vise til at forslaget fra Arbeiderpartiet om et avtakende tak for festeavgiftens høyestebeløp, vil føre til en halvering av kostnadene for tomtefester som har tomt på tre mål sammenlignet med forslaget til regjeringen. For tomtefester med festetomt over tre mål, vil avgiften ytterligere reduseres.

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti, bemerker at dette eksempelet er svært forenklet og kan være misvisende. Lovforslaget gjelder regulering av festeavgiften der festekontrakten løper ut og blir forlenget. Ved forlengelse kan bortfesteren kreve festeavgiften regulert til 2 pst. av råtomtverdien. Ved beregningen av råtomtverdien skal det gjøres fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Tomteverdien kan ikke settes høyere enn det tomten kan selges for om det bare er tillatt å sette opp det huset eller de husene som er på tomten. Det settes et maksimalbeløp (et «tak») for hva den årlige festeavgiften kan reguleres til. Uansett tomtens verdi, kan festeavgiften ikke utgjøre mer enn 9 000 kroner per dekar tomt justert hvert årsskifte etter 1. januar 2002 i samsvar med endringene i pengeverdiene. Etter lovforslaget vil festeavgiften først nå høyestebeløpet der råtomtverdien er tilstrekkelig høy. Det er altså ikke slik at en festetomt på f.eks. fem dekar uten videre vil gi en festeavgift på 56 890 kroner (høyestebeløpet på 2015-kroneverdi på 11 378 kroner x 5). En festeavgift opp til høyestebeløpet i det nevnte eksempelet forutsetter at råtomtverdien sett under ett er såpass verdifull at den vedtatte prosent-satsen ganget med råtomtverdien tilsvarer 56 890 kroner. Dette innebærer også at såkalt «ubeboelige» dekar (f.eks. en tomt bestående av to dekar hus og hage og atten dekar krattskog og berg) i liten grad vil reflekteres i festeavgiften, ettersom ubeboelige dekar sjelden vil være utslagsgivende for markedsverdien av råtomten.

Flertallet viser videre til at Høyesterett i en plenumssak, Rt. 1990 s. 284, har fastsatt prinsipper for vurdering av råtomtverdien. Vurderingen skal fastsettes i hvert enkelt tilfelle. Det vil dermed som regel reflekteres i råtomtverdien om store tomter har mye ubeboelig areal. I lys av dette er en lovfesting av et såkalt «avtakende tak» ikke hensiktsmessig.

Flertallet viser også til at forslaget ikke virker grundig nok utredet. Det fremstår som uavklart om forslaget vil kunne stride mot våre forpliktelser etter EMK.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet vil vise til at en stor tomt som regel har lavere kvadratmeterpris enn en mindre tomt. Regelen slik den er foreslått fra regjeringen vil gi bortfesteren høyere verdi per kvadratmeter økende med tomtens størrelse, stikk i strid med tomtens faktiske kvadratmeterpris. Disse medlemmer viser videre til at tomtefester ikke har mulighet til å fradele tomt, og tomten kan dermed ikke utvikles, slik annen tomt kan. Tomtefester har heller ikke mulighet til å frasi seg tomt. Disse medlemmer mener et avtakende tak vil stemme mer overens med den underliggende verdien av en eiendoms størrelse ettersom en stor tomt ikke er forholdsmessig like mye verdt, tatt i betraktning at fester er bundet som nevnt over. Disse medlemmer merker seg at statsrådets svarbrev av 26. mai 2015 krever at et avtakende tak begrunnes med at man ikke skal komme i strid med EMK.

Disse medlemmer foreslår på bakgrunn av dette at § 15 fjerde ledd endres slik at festeavgiften settes til 1,25 pst., samt at det innføres et avtakende tak for høyestebeløpet.

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

«Tomtefesteloven § 15 fjerde ledd skal lyde:

Ved lenging av feste etter § 33 kan bortfestaren krevje at den årlege festeavgifta blir regulert ein gong slik at ho svarer til 1,25 prosent av tomteverdet med frådrag for verdauke som festaren har tilført tomta med eigne tiltak eller tilskott til tiltak som er gjort av andre. Tomteverdet må ikkje setjast høgare enn det tomta kan seljast for om det berre er tillate å setje opp det huset eller dei husa som er på tomta. Bortfestaren kan likevel ikkje krevje avgifta regulert meir enn til det beløpet som regulering i samsvar med pengeverdien ville gje eller til eit høgstebeløp om året for kvar dekar tomt som justeres ved kvart årsskifte etter 1. januar 2002 i samsvar med endringa i pengeverdien. For tomter på ein dekar eller mindre er høgstebeløpet 9 000 kroner. For tomter mellom ein og to dekar er høgstebeløpet 9 000 kroner pluss storleiken på tomta utover ein dekar multiplisert med 4 500 kroner. For større tomter er høgstebeløpet 13 500 kroner pluss storleiken på tomta utover to dekar multiplisert med 2 500 kroner. Bortfestaren må setje fram kravet innan tre år etter at festetida er ute. Retten til å regulere festeavgifta etter leddet her gjeld ikkje om det er avtalt ein rett for festaren til lenging, og det fylgjer av avtala at bortfestaren ikkje har rett til regulering av festeavgifta utover det som fylgjer av endringa i pengeverdien. Ved regulering etter fjerde ledd kan festeavgifta setjast høgare enn høgstebeløpet i fjerde ledd tredje til sjette punktum i den grad det er naudsynt av omsyn til vernet bortfestaren har etter Den euro-

peiske menneskerettskonvensjonen fyrste tilleggsprotokoll artikkel 1.»

Landbruksunntak

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet er kritiske til dagens landbruksunntak i tomtefesteloven. Disse medlemmer vil vise til at det kun er om lag halvparten av dagens tomtefester som har rett til innløsning av sin festetomt på grunn av dette unntaket. Disse medlemmer mener dette er problematisk.

Disse medlemmer mener tomtefesteloven representerer mange utfordringer og mener prinsipielt at ordningen med tomtefeste på sikt bør avvikles.

Komiteens medlem fra Senterpartiet mener landbruksunntaket er et viktig prinsipp som er med på å sikre inntektsgrunnlaget for landbrukseiendommer i hele landet. Ved å fjerne dette unntaket er man med på å svekke enkelte grunneieres mulighet til å ha løpende inntekter på eiendommen. Dette er igjen hensyn som bidrar til bosetting i hele landet. Dette medlem minner om at Arbeiderpartiet som nå ønsker å fjerne ordningen, var med på å innføre ordningen, jf. Innst. O. nr. 37 (1974–1975), den gang med hensyn til næringsgrunnlaget for landbrukseiendommer.

Forslag fra mindretall

Forslag fra Arbeiderpartiet:

Forslag 1

Tomtefesteloven § 15 fjerde ledd skal lyde:

Ved lenging av feste etter § 33 kan bortfestaren krevje at den årlege festeavgifta blir regulert ein gong slik at ho svarer til 1,25 prosent av tomteverdet med frådrag for verdauke som festaren har tilført tomta med eigne tiltak eller tilskott til tiltak som er gjort av andre. Tomteverdet må ikkje setjast høgare enn det tomta kan seljast for om det berre er tillate å setje opp det huset eller dei husa som er på tomta. Bortfestaren kan likevel ikkje krevje avgifta regulert meir enn til det beløpet som regulering i samsvar med pengeverdien ville gje eller til eit høgstebeløp om året for kvar dekar tomt som justeres ved kvart årsskifte etter 1. januar 2002 i samsvar med endringa i pengeverdien. For tomter på ein dekar eller mindre er høgstebeløpet 9 000 kroner. For tomter mellom ein og to dekar er høgstebeløpet 9 000 kroner pluss storleiken på tomta utover ein dekar multiplisert med 4 500 kroner. For større tomter er høgstebeløpet 13 500 kroner pluss storleiken på tomta utover to dekar multiplisert med 2 500 kroner. Bortfestaren må setje fram kravet innan tre år etter at festetida er ute. Retten til å regulere festeavgifta etter leddet her gjeld ikkje om det er

avtalt ein rett for festaren til lenging, og det fylgjer av avtala at bortfestaren ikkje har rett til regulering av festeavgifta utover det som fylgjer av endringa i pengeverdien. Ved regulering etter fjerde ledd kan festeavgifta setjast høgare enn høgstebeløpet i fjerde ledd tredje til sjette punktum i den grad det er naudsynt av omsyn til vernet bortfestaren har etter Den europeiske menneskerettskonvensjonen fyrste tilleggsprotokoll artikkel 1.

Forslag fra Senterpartiet:

Forslag 2

Tomtefesteloven § 15 fjerde ledd skal lyde:

Ved lenging av feste etter § 33 kan bortfestaren krevje at den årlege festeavgifta blir regulert ein gong slik at ho svarer til 2,5 prosent av tomteverdet med frådrag for verdauke som festaren har tilført tomta med eigne tiltak eller tilskott til tiltak som er gjort av andre. Tomteverdet må ikkje setjast høgare enn det tomta kan seljast for om det berre er tillate å setje opp det huset eller dei husa som er på tomta. Bortfestaren kan likevel ikkje krevje avgifta regulert meir enn til eit høgstebeløp om året for kvar dekar tomt eller til det beløpet som regulering i samsvar med pengeverdien ville gje. Høgstebeløpet er 9 000 kroner justert ved kvart årsskifte etter 1. januar 2002 i samsvar med endringa i pengeverdien. Dette høgstebeløpet gjeld òg der tomta er mindre enn eitt dekar. Bortfestaren må setje fram kravet innan tre år etter at festetida er ute. Retten til å regulere festeavgifta etter leddet her gjeld ikkje om det er avtalt ein rett for festaren til lenging, og det fylgjer av avtala at bortfestaren ikkje har rett til regulering av festeavgifta utover det som fylgjer av endringa i pengeverdien.

Komiteens tilråding

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

vedtak til lov

om endringer i tomtefesteloven
(festeavgift ved forlengelse m.m.)

I

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

§ 10 skal lyde:

§ 10 *Lenging av åremålsfeste til anna enn bustadhus og fritidshus*

Eit åremålsfeste (feste som er skipa for eit visst åretal eller som går ut til ei fastsett tid) *til anna enn*

bustadhus eller fritidshus som ikkje er sagt opp skriftleg seinast to år før festetida er ute, vert lengd på oppseiing med lik oppseiingsrett for partane og elles på same vilkår som før, om ikkje anna fylgjer av det som er avtalt eller må reknast å fylgje av festeføremålet. Dette gjeld òg festeavtaler der det er avtalt rett til fornying, om ikkje festaren til tid som nemnt har sagt frå skriftleg at festaren ikkje vil fornye festet eller bortfestaren skriftleg krev festevilkåra endra.

Så lenge partar i eit festehøve som nemnt i fyrste ledd tingar om nye festevilkår, gjeld dei tidlegare festevilkåra jamvel etter at festetida er ute, om ikkje anna fylgjer av det som er avtalt.

§ 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 fylgjer av endringa i pengeverdien, gjeld denne avtala istaden.

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.

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

Ved lenging av feste etter § 33 kan bortfestaren krevje at den årlege festeavgifta blir regulert ein gong slik at ho svarer til 2 prosent av tomteverdet med frådrag for verdauke som festaren har tilført tomta med eigne tiltak eller tilskott til tiltak som er gjort av andre. Tomteverdet må ikkje setjast høgare enn det tomta kan seljast for om det berre er tillate å setje opp det huset eller dei husa som er på tomta. Bortfestaren kan likevel ikkje krevje avgifta regulert meir enn til eit høgstebeløp om året for kvart dekar tomt eller til det beløpet som regulering i samsvar med pengeverdien ville gje. Høgstebeløpet er 9000 kroner justert ved kvart årsskifte etter 1. januar 2002 i samsvar med endringa i pengeverdien. Dette høgstebeløpet gjeld òg der tomta er mindre enn eitt dekar. Bortfestaren må setje fram kravet innan tre år etter at festetida er ute. Retten til å regulere festeavgifta etter leddet her gjeld ikkje om det er avtalt ein rett for festaren til lenging, og det fylgjer av avtala at

bortfestaren ikkje har rett til regulering av festeavgifta utover det som fylgjer av endringa i pengeverdien.

Partane kan krevje ny regulering av festeavgifta etter fjerde ledd når det er gått 30 år frå førre regulering etter denne føresegna.

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

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

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.

Ved regulering etter fjerde ledd kan festeavgifta setjast høgare enn høgstebeløpet i fjerde ledd tredje til femte punktum i den grad det er naudsynt av omsyn til vernet bortfestaren har etter Den europeiske menneskerettskonvensjonen fyrste tilleggsprotokoll artikkel 1. Det same gjeld ved regulering etter femte ledd.

§ 33 skal lyde:

§ 33 Lenging av festetomt til bustadhus og fritidshus

Når festetida er ute for festetomt til bustadhus eller fritidshus, og tomta ikkje blir innløyst etter § 32, lauper festet vidare på same vilkår som før, likevel slik at bortfestaren kan krevje regulering etter § 15 fjerde ledd. For feste som er lenga etter fyrste punktum, gjeld § 7 fyrste ledd om festetid.

§ 34 annet ledd første punktum skal lyde:

Ved krav om innløyssing av ei festetomt til bustadhus eller fritidshus som høyrer til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden tilby festaren lenging etter § 33.

§ 36 skal lyde:

§ 36 Framsetjing av krav om innløyssing

Krav på innløyssing etter § 32 må festaren setje fram skriftleg seinast eitt år før innløyssingstida er inne. I dei høve som er nemnde i § 32 andre ledd, er fristen eitt år etter at festaren døydd.

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

Retten til innløyssing 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 om fristen for å krevje det. Dette gjeld ikkje når festetida går ut for tomt festa bort for festaren si livstid.

§ 37 første ledd skal lyde:

Ved innløyising av tomt som er festa bort til bustadhus eller fritidshus, skal innløyisingssummen vere 25 gonger årleg festeavgift etter regulering på innløyisingstida, om ikkje ein mindre innløyisingssum er avtalt. *Ved innløyising der innløyisingstida er inne ti år eller kortare før avtala kunne ha vorte lengd etter § 33, kan bortfestaren krevje regulering av festeavgifta etter § 15 fjerde ledd på innløyisingstida.* Om ikkje anna er avtalt, kan bortfestaren likevel krevje at innløyisingssummen for andre tomter enn dei som er festa bort på uavgrensa tid utan oppseiingsrett for bortfestaren, skal vere 40 prosent av tomteverdet på innløyisingstida med frådrag for verdauke som festaren har tilført tomta med eigne tiltak eller tilskott til tiltak som er gjort av andre. Tomteverdet må ikkje setjast høgare enn det tomta kan seljast for om det berre er tillate å setje opp det eller dei husa som er på tomta.

§ 42 fjerde ledd skal lyde:

Ved feste av tomt til bustadhus eller fritidshus *gjeld reglane om innløyising og lenging i kapittel VI også i høvet mellom festaren og grunneigaren.*

II

1. Loven gjelder fra 1. juli 2015.
2. For festeavtaler som er forlenget på samme vilkår som før i medhold av tomtefesteloven § 33 slik bestemmelsen lyder før ikrafttreddelsen av denne loven, eller i medhold av midlertidig lov 14. desember 2012 nr. 89 § 1, kan bortfesteren kreve regulering av festeavgiften etter reglene i § 15 fjerde ledd frem til 1. januar 2018.
3. Fører regulering av festeavgiften etter nr. 2 eller etter § 15 fjerde ledd i denne loven til at den årlige festeavgiften øker med mer enn 8000 kroner sammenliknet med det som lovlig kunne kreves før reguleringen, kan bortfesteren for festeavgift som forfaller før 1. januar 2017, ikke kreve den

delen av den nye festeavgiften som overstiger dette beløpet.

4. Ved innløsning gjelder § 37 første ledd annet punktum bare hvis innløsningstiden er inne eller festetiden er ute 1. juli 2016 eller senere. Er innløsningstiden inne før 1. juli 2016, skal det ved beregningen av innløsningssummen ikke tas hensyn til regulering av festeavgiften i medhold av overgangsregelen i nr. 2, jf. § 15 fjerde ledd. I tilfeller som nevnt i § 32 annet ledd gjelder § 37 første ledd annet punktum bare hvis festeren døde etter ikrafttreddelsen av loven.
5. Er en avtale om feste av tomt til bolighus eller fritidshus gjort før 1. januar 2002, gjelder i tillegg til § 15 følgende regler for den første reguleringen som skjer fra 1. januar 2002 eller senere:
 - a) Når regulering skal skje i samsvar med endringen i pengeverdien, kan bortfesteren kreve regulering i samsvar med endringen siden festeavtalen ble inngått, selv om festeavgiften har vært regulert før.
 - b) Bortfesteren kan kreve avgiften regulert i samsvar med det som tvilløst er avtalt. Men er avtalen inngått 26. mai 1983 eller før, kan bortfesteren likevel ikke kreve avgiften regulert mer enn til et høyestebeløp om året for hvert dekar tomt eller til det beløpet som regulering i samsvar med pengeverdien ville gi. Høyestebeløpet etter andre punktum er 9000 kroner justert ved hvert årsskifte etter 1. januar 2002 i samsvar med endringen i pengeverdien. Dette høyestebeløpet gjelder også der tomten er mindre enn ett dekar.
 - c) Gjør avtalen at verdien av tomt uten hus er en del av regnegrunnlaget for ny festeavgift, skal verdien ikke bli satt høyere enn det tomten kan selges for om det bare er tillatt å sette opp det eller de husene som er på tomten.
6. Endringen av § 10 gjelder bare for feste av tomt til bolighus eller fritidshus som forlenges etter ikrafttreddelsen av denne loven. Er festet forlenget før ikrafttreddelsen av loven, gjelder de tidligere reglene i § 10.
7. Kongen kan gi nærmere overgangsregler, herunder regler som utfyller eller gjør unntak fra reglene i nr. 2 til 6.

Oslo, i justiskomiteen, den 4. juni 2015

Hadia Tajik

leder

Lene Vågslid

ordfører

