



STORTINGET

Innst. 592 S

(2020–2021)

Innstilling til Stortinget
fra justiskomiteen

Dokument 8:210 S (2020–2021)

Innstilling fra justiskomiteen om Representantforslag fra stortingsrepresentantene Lene Vågslid, Maria Aasen-Svensrud, Martin Henriksen og Anette Trettebergstuen om å avvikle lov om tomtefeste

Til Stortinget

Bakgrunn

I dokumentet fremmes følgende forslag:

- «1. Stortinget ber regjeringen legge frem forslag om avvikling av lov om tomtefeste for bolig- og fritidseiendommer.
2. Stortinget ber regjeringen i påvente av avvikling av lov om tomtefeste fremme forslag om å forby inngåelse av nye festeavtaler etter tomtefesteloven for bolig- og fritidseiendommer.
3. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å forenkle innløsningsbestemmelsene i påvente av avvikling av lov om tomtefeste, herunder å oppheve tidsbegrensningen for når innløsning kan kreves etter tomtefesteloven § 32 og unntakene fra innløsningsretten der grunneiere utgjør stats- og bygdeallmenninger eller landbrukere etter tomtefesteloven § 34.»

Det vises til dokumentet for nærmere redegjørelse for forslaget.

Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Martin Henriksen, lederen Lene Vågslid og Maria Aasen-Svensrud, fra Høyre, Ingunn Foss, Peter Frølich og Frida Melvær, fra Fremskrittspartiet, Per-Willy Amundsen og Kjell-Børge Freiberg, fra Senterpartiet, Jan Böhler og Jenny Klinge, og fra Sosialistisk Venstreparti, Petter Eide, viser til at forslagsstillerne mener behovet for nye tomtefesteavtaler er borte, og at ordningen i hovedsak fører med seg usikkerhet og konflikt. Forslagsstillerne mener at det må finnes bedre og mer rettferdige måter å løse dette på, både for dagens festeforhold og for fremtidige generasjoner.

Komiteen registrerer videre at forslagsstillerne mener trygghet for hus og hjem er et politisk ansvar. Forslagsstillerne viser til at mange konflikter oppstår og ender opp i retten. Forslagsstillerne viser også til at endringer som tidligere er gjort i tomtefesteloven, ikke har fungert eller vært konfliktdempende. Forslagsstillerne viser til at det er få andre land som har tomtefeste av et slikt omfang som Norge, da dette gjennomgående oppleves som mer usikkert enn å eie, samt er vanskelig å bruke som sikkerhet ved finansiering.

Komiteen viser til at forslagsstillerne mener tomtefesteloven er utfordrende og krevende for både grunneiere og festere. Den grunnleggende forutsetningen for tomtefeste, altså det å skille eierskapet til tomten og bygget, vil alltid gi større grunnlag for fremtidige konflikter enn det å samle tomt og bygg på samme eier. For forslagsstillerne er det særlig et politisk mål at folk skal ha trygghet for den tomten de har bygget sitt hus eller sin hytte på.

Komiteen viser til at forslagsstillerne mener det må igangsettes et arbeid for å avvikle tomtefesteloven. På veien mot en avvikling må nye festeavtaler for bolig og fritidseiendommer forbys, og vilkårene for innløsning må forenkles slik at fester kan innløse tomtene på rettfærdige og rimelige betingelser. Det bør også utredes hvordan verdsettelse av festetomtene kan gjøres sikre og mer forutsigbare, da uenighet om tomteverdi er én av de vanligste konfliktene innenfor tomtefeste per i dag. Et vesentlig problem mener forslagsstillerne er verdsettelse av store tomter med liten bebyggelse, normalt tomter over ett dekar med frittstående hytte eller bolig. Tilleggsareal ut over det første dekar (byggegrunn og alminnelig hage) har liten verdi for fester, men verdsettes ofte like høyt som den nødvendige delen av tomten, da mange grunneiere og takstmenn bruker samme kvadratmeterpris på hele arealet. Forslagsstillerne mener slike verdsettelse er både urimelige og uriktige, men dette oversees ofte av partene, og resultatet blir at fester må betale overpris.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti mener det er viktig at det blir igangsatt et grundig lovarbeid som tar sikte på å avvikle tomtefesteloven. Disse medlemmer mener det er viktig at det gjennomføres et helhetlig arbeid i samarbeid med alle relevante aktører.

Disse medlemmer vil vise til at tomtefesteloven er endret en rekke ganger siden 70-tallet, at loven er konfliktfylt og komplisert å forstå. Disse medlemmer mener vi som lovgiver må ta et ansvar for å rydde opp i dette. Disse medlemmer mener vi ikke bare kan sitte å se på at en lov fører til så mange rettsaker og tvister mellom folk. Det er ofte festeren som står som den svakeste part.

Disse medlemmer vil vise til at det i mange år har vært stor uenighet om tomtefesteloven, og som representanter fra Arbeiderpartiet viser til i representantforslaget, har loven vært gjenstand for en rekke tvister i rettsapparatet i Norge og i EMD. Disse medlemmer har tidligere forsøkt – senest i forbindelse med endringer i tomtefesteloven Prop. 73 L (2014–2015), i Innst. 349 L (2014–2015) – å foreslå en festeavgift og endringer i tomtefesteloven som skulle sørge for en mer rettferdig balanse mellom bortfester og fester. Under behandlingen av Prop. 73 L (2014–2015) endret regjeringen sitt forslag til festeavgift fra 2,5 pst. til 2 pst. Senterpartiet foreslo 2,5 pst., mens Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti tok til orde for en festeavgift på 1,5 pst.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet vil vise til merknader i Innst. 349 L (2014–2015):

«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 følgelig 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 mener regjeringen Solberg og stortingsflertallet gikk for langt i favør bortfester ved forrige endring av tomtefesteloven. Disse medlemmer undret seg den gangen – og gjør det fremdeles – over at regjeringen mente grunneiere skulle ha beregnet en avkastning av et høyere beløp enn den grunneier faktisk har krav på ved innløsning. Disse medlemmer viser til merknader fra behandlingen i 2015:

«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 rådighet, noe en fester og eier har. En fester har rett til forlengelse (unntatt på landbruksomt som nyttes til primærnæring), det har ikke en leietaker. Disse medlemmer vil vise til at Justis- og beredskapsdepartementet selv understreker denne forskjellen i proposi-

sjonens 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 erkjenner at selv om disse medlemmers forslag til en lavere festeavgift hadde blitt vedtatt i 2015, betyr ikke det at loven hadde vært god eller fri for konflikter. Disse medlemmer mener derfor at tiden er moden for å be regjeringen avvikle loven, med den klare forutsetningen som ligger i utredningsinstruksen om at man gjør et grundig lovarbeid i forkant. Tiden er over for å flikke på en lov som hører fortiden til, som i dag fremstår som en anakronisme, og er gamle rester fra husmannsvesenet.

Disse medlemmer har merket seg innspillene som har kommet under komiteens skriftlige høring om representantforslaget. Noen av innspillene kommer fra aktører som er direkte uenig med Arbeiderpartiet i sak, mens andre har innvendinger til deler av forslaget.

Disse medlemmer vil ta til etterretning at det er mest hensiktsmessig at forholdene som adresseres i forslagets punkt 3, også blir gjenstand for et helhetlig og grundig arbeid. Disse medlemmer vil derfor ikke fremme forslag nr. 3 i innstillingen her. Disse medlemmer mener at vi i stedet bør se alle forhold i sammenheng i forbindelse med et lovarbeid som bør igangsettes for å avvikle hele tomtefesteloven. Disse medlemmer mener at det er viktig å sørge for å forenkle innløsningsbestemmelsene og oppheve tidsbegrensningene. Disse medlemmer har flere ganger problematisert landbruksunntaket, og senest i forbindelse med behandlingen i 2015 skrev disse medlemmer følgende:

«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 tomtefestere 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.»

Disse medlemmer vil vise til at mange tomtefestere har fått innløst sin tomt, mens mange fremdeles ikke har det selv om de ønsker det. Flere opplever at landbruksunntaket står i veien. Disse medlemmer har lenge ment at innløsningsretten må styrkes så lenge

vi har en tomtefestelovgivning. Landbruksunntaket kommer fra en annen tid, da mange var husmenn og jobbet for storbønder. Da var tomtefeste en mulighet for enkelte i en tid der mange hadde behov for både hus og arbeid. Disse medlemmer vil understreke at tomtefesteloven er krevende og utfordrende for begge parter, men mest av alt usosial og urimelig for den som bor eller har hytte på festa tomt. Eierskap eller leie bør være det man står mellom, og det burde ikke finnes et tredje, utdatert hybridalternativ som blir advokatmat i norske rettsaler. Disse medlemmer vil vise til representantforslaget, som tydelig beskriver hvordan loven også utgjør et rettssikkerhetsproblem.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti mener det er riktig og viktig å sørge for å forby inngåelse av nye festeavtaler, og viser med dette til representantforslagets forslag 2. Fast eiendom og bolig er et av de mest gjennomregulerte rettsområdene i Norge. Det er for eksempel ikke tillatt å organisere leilighetsbygg på andre måter enn ved borettslag, jf. borettslagsloven, eller eierseksjoner jf. eierseksjonsloven. Tidligere organiseringer som obligasjonsleiligheter og aksjeleiligheter er forbudt. Slike forbud er innført fordi man har sett at organiseringer har hatt uheldige følger. For øvrig er tomtefeste også gjennomregulert allerede, uten at det har hjulpet på antallet konflikter.

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen legge frem forslag om avvikling av tomtefeste for bolig- og fritidseiendommer.»

«Stortinget ber regjeringen i påvente av avvikling av lov om tomtefeste fremme forslag om å forby inngåelse av nye festeavtaler etter tomtefesteloven for bolig- og fritidseiendommer.»

Komiteens medlemmer fra Høyre og Fremskrittspartiet er enige med forslagsstillerne i at tomtefesteloven er en ordning som ved opprettelsen var til gunst både for grunneiere og festere, der festerne fikk tilgang til rimelige tomter og grunneiere over tid fikk en rimelig avkastning på sin eiendom. Disse medlemmer vil fastholde at dette i mange tilfeller også vil være gjeldende i dag.

Disse medlemmer har imidlertid merket seg, som forslagsstillerne påpeker, at loven har blitt endret mange ganger siden innføringen i 1976, og at tomtefesteordningen til tider skaper konflikt og usikkerhet vedrørende den gjeldende rettstilstanden. Disse medlemmer registrerer at et høyt antall tvister på tomtefestelovens område havner i rettsapparatet, og erkjen-

ner at det er forhold ved tomtefesteordningen som kan være utfordrende.

Disse medlemmer registrerer at denne saken er svært kompleks der motstridende hensyn og interesser gjør seg gjeldende, og som ikke minst reiser vanskelige spørsmål om forholdet til blant annet Grunnloven og Den europeiske menneskerettskonvensjon (EMK). Disse medlemmer registrerer en svært delt oppfatning vedrørende spørsmålet i de skriftlige høringsinnspillene som har kommet inn til saken. Blant annet støtter enkeltpersoner, Huseierne og Eiendom Norge forslagsstillerne, og ønsker å raskt eller på sikt å avvikle tomtefesteordningen. På den andre siden frarår Norsk Almenningsforbund, Norges Bondelag, Norges Fjellstyre og Norges Jeger- og Fiskerforbund en slik avvikling.

Disse medlemmer viser til at statsråden i sitt svarbrev av 28. april 2021 (vedlagt) gjør grundig rede for den kompleksiteten saken innehar. Disse medlemmer merker seg at en fullstendig avvikling av tomtefesteloven innen en relativt kort tidshorisont vil forandre svært drastiske tiltak. Festeavtalenes lange tidsperspektiv betyr at man vil måtte sette til side etablerte avtaleforhold og avvikle disse gjennom en tvangsmessig overføring av eiendomsretten til festetomten mot erstatning/vederlag.

Disse medlemmer merker seg at foruten en tilsidesettelse av gyldig inngåtte avtaler vil dette også utgjøre et inngrep i partenes lovfestede rettigheter etter tomtefesteloven, jf. § 7 og § 33, samt reise spørsmål knyttet til Grunnloven og EMK.

Disse medlemmer merker seg videre at dersom man skulle gå inn for en slik rask avvikling, vil trolig en form for tvungen innløsningsordning være mest aktuelt. Det innebærer et pålegg om at alle festere vil måtte løse inn sine festetomter innen en nærmere angitt frist. Disse medlemmer viser til at dette vil påføre festerne en betydelig økonomisk byrde som det ikke er gitt at alle har økonomi til å bære. Disse medlemmer vil understreke at hovedregelen ved dagens ordning er at festere av hus til bolig- eller fritidsformål har rett til å velge mellom forlengelse av festeavtalen og innløsning, jf. tomtefesteloven §§ 32 og 33. Unntakene fra denne hovedregelen går frem av § 34 og er særskilt begrunnet.

Disse medlemmer merker seg at å innføre en tvungen innløsningsordning vil innebære en betydelig begrensning i festernes handlefrihet, og den økonomiske byrden forbundet med innløsning er en viktig grunn til at festere i dag er gitt en rett til å kreve forlengelse av festet i stedet for innløsning ved festetidens utløp, jf. tomtefesteloven § 33. Festeren vil heller ikke være bundet av eventuelle avtaleklausuler om innløsningsplikt, jf. tomtefesteloven § 35.

Disse medlemmer merker seg videre at lovgivers adgang til eventuelt å redusere bortfesteres vederlagskrav ved innløsning vil være begrenset av

Grunnloven og EMK. Disse medlemmer er derfor enige i at det er vanskelig å se for seg at man skal kunne innføre en ubetinget plikt for festere til å løse inn festetomten innen relativt kort tid uten at dette blir kombinert med en omfattende økonomisk bistand fra staten. Disse medlemmer vil i denne sammenheng minne om at det i 2013 ble anslått å eksistere om lag 170 000 festeforhold til bolig- og fritidsformål i Norge.

Disse medlemmer viser til at et alternativ til en ubetinget innløsningsplikt kan være en ordning der innløsningsplikten utløses først når fester selger boligen, og at innløsningsplikten da vil påhvile kjøperen. Disse medlemmer viser videre til at en slik ordning umiddelbart kan synes til gunst for festeren, men at det da må påregnes at kjøpers betalingsvilje for boliger på festet tomt vil bli redusert, og således påføre fester et tap i form av redusert omsetningsverdi. Disse medlemmer registrerer at også denne løsningen dermed reiser spørsmål om økonomisk bistand fra staten.

Disse medlemmer registrerer at en gradvis avvikling over et langt tidsperspektiv ikke vil innebære like drastiske tiltak, men like fullt være utfordrende. Et alternativ kan være å innføre et forbud mot å etablere nye festeforhold og la de eksisterende festeforholdene fases ut gradvis gjennom «frivillige» innløsninger.

Disse medlemmer merker seg at dersom målet er en total avvikling av tomtefesteloven, forutsetter denne løsningen at de gjeldende unntakene fra festernes innløsningsrett oppheves, jf. tomtefesteloven § 34 om lov- og avtalebaserte begrensninger i bortfesterens rettsgrunnlag samt festetomter som ligger til henholdsvis allmenninger, Finnmarkseiendommen og landbrukseiendommer.

Disse medlemmer registrerer at et annet mulig virkemiddel kan være å oppheve tidsbegrensningen for når innløsning kan kreves etter § 34, men avhengig av vilkårene i den enkelte festeavtale vil festere uansett kunne se seg bedre tjent med å fortsette festet fremfor å kreve innløsning. Disse medlemmer registrerer videre at det av den grunn vil kunne være behov for å kombinere et forbud mot nye festeavtaler med insentiver som stimulerer festere til å kreve innløsning, for eksempel å redusere festernes kostnader forbundet med innløsning.

Disse medlemmer merker seg at ettersom Grunnloven og EMK setter grenser for hvor langt man kan gå i å redusere bortfesteres krav på vederlag for tomten, vil også en slik ordning trolig forutsette offentlige støtteordninger. Alternativt kunne man snu dette på hodet og gjøre fortsatt feste mindre attraktivt for festerne, for eksempel ved å gi bortfesterne større muligheter til å oppregulere festeavgiften. Disse medlemmer viser til at en slik utvidet adgang for bortfesterne til å oppregulere festeavgiften sist ble gitt i 2015, som følge

av Lindheim-dommen som ble avsagt av Den europeiske menneskerettsdomstol (EMD).

Disse medlemmer minner om at EMD for tiden har til behandling en sak der det er reist spørsmål om disse endringene fullt ut er forenlige med EMK, eller om bortfesterne i forlengelsessituasjonen har krav på ytterligere oppjustering av festeavgiften enn det tomtefesteloven § 15 gir anvisning på. Disse medlemmer gjør imidlertid oppmerksom på at også festerne har et eiendomsvern etter EMK, som må veies og balanseres mot bortfesterens vern.

Disse medlemmer vil peke på at ut fra hensynet til festeren er det først og fremst de eldre avtalene som kan være problematiske. Disse medlemmer viser til at tomtefesteloven § 7 innebærer at ved feste av tomt til bolighus og fritidshus gjelder festet til det blir sagt opp av festeren eller tomten blir innløst. Videre følger det av § 15 første ledd at regulering av festeavgiften er begrenset til endringer i pengeverdien. Disse medlemmer er enige i at å forby nye avtaler uten at man klarer å oppnå en avvikling av de gamle avtalene vil gi lite mening.

Disse medlemmer viser til at uansett om man ser for seg avvikling innen en relativt kort tidshorisont eller en gradvis avvikling over et langt tidsperspektiv, reiser unntakene fra innløsningsretten etter tomtefesteloven § 34 særlige problemstillinger. Unntakene gjelder som nevnt lov- og avtalebaserte begrensninger i bortfesterens rettsgrunnlag, festetomt til bolighus eller fritidshus som hører til en bygdeallmenning, og festetomt til fritidshus som hører til en statsallmenning eller Finnmarkseiendommens grunn i Finnmark. Videre gjelder det etter forskrift fastsatt med hjemmel i § 34 tredje ledd et unntak for fritidsfeste på visse landbrukseiendommer (det såkalte «landbruksunntaket»). Disse medlemmer viser til at høringsinstansene som stiller seg delvis eller helt imot forslaget om en avvikling av tomtefesteloven, særlig fremhever forhold knyttet til denne unntaksbestemmelsen.

Disse medlemmer viser også til at tomtefestelovgivningen i lang tid har gjort unntak fra festeres innløsningsrett for stats- og bygdeallmenninger. De bakenforliggende hensynene til berørte eiendommer med allmenningsrett, det uheldige ved oppstyking av allmenninger og – for statsallmenningenes del – inntektene for fjellstyrene, er fortsatt aktuelle. Som forventet registrerer disse medlemmer stor motstand fra rettighetshaverne knyttet til unntaksbestemmelsen i tomtefesteloven § 34.

Som påpekt av forslagsstillerne viser disse medlemmer til at tomtefesteloven har vært endret en rekke ganger. De siste vesentlige endringene kom i 2015 som følge av EMDs dom mot Norge 12. juni 2012 i Lindheim-saken.

Disse medlemmer mener det vil være uheldig å igangsette et nytt arbeid med sikte på større endringer i

loven på nåværende tidspunkt. Tomtefeste er et krevende område å lovregulere. Det finnes et stort antall kontraktstyper med et varierende innhold, inngått til forskjellige tider og under forskjellige lovregimer. Disse medlemmer er enige i at nye lovendringer trolig bare vil medføre en ytterligere komplisering av et allerede komplisert regelverk på et område der det, etter disse medlemmers syn, først og fremst er behov for forutsigbarhet og ro. Disse medlemmer minner igjen om at det foreligger ny sak i EMD der det skal avgjøres om endringene som ble vedtatt i tomtefesteloven i 2015, er forenlige med EMK. Disse medlemmer mener det er gode grunner for å avvende ny dom i EMD før en eventuelt igjen går inn i disse spørsmålene.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti vil vise til Høyres og Fremskrittspartiets merknader som forsøker å problematisere en del av sidene ved disse representantenes forslag. Disse medlemmer merker seg at Høyres representanter forsøker å skape et inntrykk av at disse medlemmer tar til ordet for «tvungen innløsning» for alle festere. Disse medlemmer vil understreke at dette ikke er en konsekvens av disse medlemmers forslag. En naturlig konsekvens vil være at alle festere får en rett til å innløse tomte som huset eller hytta står på. Disse medlemmer erkjenner at veien dit må utredes grundig i et lovarbeid, forankret hos alle aktørene, i forkant av en avvikling av lov om tomtefeste for bustadhus og fritidseiendom.

Disse medlemmer mener at det må igangsettes et grundig lovarbeid for å sørge for en avvikling av tomtefesteloven. Disse medlemmer tar ikke stilling til hvor raskt det kan gjennomføres selv om Høyres representanter forsøker å vise til ulike konsekvenser innenfor en modell for «kort sikt» eller «lang sikt». Disse medlemmer står ved at en ordning som skaper så mye konflikt, som representerer klare rettssikkerhetsutfordringer, bør avvikles.

Disse medlemmer tar til etterretning at Høyres medlemmer mener dagens ordning med tomtefeste fungerer godt, i det minste godt nok til at Høyre ikke ser grunnlag for endring. Det er disse medlemmer uenige i.

Disse medlemmer ser positivt på at Høyres medlemmer av komiteen i det minste anerkjenner utfordringer med dagens tomtefestelov, men det blir en mager trøst. Disse medlemmer mener det er en merkelig logikk at det er viktigere med «ro rundt en lov», som åpenbart representerer store problemer for tusenvis av folk i Norge, enn å være villig til å ta grep for endring. Disse medlemmer erkjenner at såkalt flikking på loven ikke vil ha noen hensikt. Disse medlemmer mener alle endringene som er forsøkt gjennomført, viser det. Disse medlemmer mener derfor det

beste er et grundig lovarbeid som sørger for en avvikling.

Disse medlemmer ser at det er flere uløste problemstillinger rundt både statsallmenningen, bygdeallmenningen og Finnmarkseiendommen, og mener dette også må ses på i et helhetlig lovarbeid. Disse medlemmer mener uavhengig av dette at festeres innløsningsrett må styrkes slik at den ikke blir uforutsigbar, og at den blir reell for alle, og viser til at Arbeiderpartiet i flere sammenhenger i Stortinget har problematisert dagens såkalte landbruksunntak.

Forslag fra mindretall

Forslag fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti:

Forslag 1

Stortinget ber regjeringen legge frem forslag om avvikling av tomtefeste for bolig- og fritidseiendommer.

Forslag 2

Stortinget ber regjeringen i påvente av avvikling av lov om tomtefeste fremme forslag om å forby inngåelse av nye festeavtaler etter tomtefesteloven for bolig- og fritidseiendommer.

Komiteens tilråding

Komiteens tilråding fremmes av komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Senterpartiet.

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til representantforslaget og rå Stortinget til å gjøre følgende

v e d t a k:

Dokument 8:210 S (2020–2021) – Representantforslag fra stortingsrepresentantene Lene Vågslid, Maria Aasen-Svensrud, Martin Henriksen og Anette Trettebergstuen om å avvikle lov om tomtefeste – vedtas ikke.

Oslo, i justiskomiteen, den 25. mai 2021

Lene Vågslid

leder

Frida Melvær

ordfører

