

BESL. O. NR. 111 (2003-2004) – VEDTAK OM ENDRINGER I TOMTEFESTELOVEN

15. juni 2004 vedtok Odelstinget endringer i tomtefesteloven av 20. desember 1996 (tfl.). Vedtaket ble stadfestet av Lagtinget 18. juni. Det er ikke klart når lovendringene vil tre i kraft.

Lovendringene ble vedtatt på bakgrunn av Ot. prp. nr. 41 (2003-2004). I forhold til Justisdepartementets forslag i Ot. prp. nr. 41 har Stortingets behandling først og fremst medført endringer hva gjelder fastsettelsen av innløsningssummen.

Vedtaket medfører endringer på viktige punkter i tfl., først og fremst i reglene om regulering av festeavgift i (tfl. § 15), reglene om rett til innløsning av tomter i (tfl. §§ 32, 33 og 34) og reglene om beregning av innløsningssum i tfl. § 36

Endringene gjelder bare tomter festet bort til bolig- eller fritidsformål.

1. REGULERING AV FESTE- AVGIFT

Ny § 15 bestemmer at regulering av festeavgiften skal reguleres i samsvar med endring i konsumprisindeksen fra tidspunktet for festeavtalens inngåelse, eller, dersom regulering lovlig har funnet sted etter inngåelsen, siden tidspunktet for forrige regulering. Dette gjelder ikke dersom det er "tvillaust" avtalt at avtalen skal stå uendret eller reguleringsmekanismer som fører til en lavere

regulering enn regulering etter konsumprisindeksen.

For avtaler som ikke er blitt oppregulert siden 1. januar 2002 (ikrafttredelsestidspunktet for tfl.), åpnes det imidlertid for avvikende reguleringsmåter den første gangen festeavgiften skal oppreguleres etter denne dato. Deretter gjelder regelen om konsumprisindeksregulering fra forrige reguleringstidspunkt også for kontrakter som ikke er regulert siden 1. januar 2002. Alternativene ved første gangs regulering er:

- Regulering i henhold til konsumprisindeksen fra inngåelsen av festeavtalen, selv om festeavgiften har vært oppregulert i mellomtiden.
- Regulering i henhold til det som "tvillaust er avtalt", for eksempel dersom det er avtalt regulering i henhold til tomteverdien. Avgiften kan likevel ikke settes høyere pr. dekar enn et beløp tilsvarende kr 9.000 1. januar 2002 pr. dekar. Det presiseres at dette alternativet bare gjelder der hvor det er avtalt annen reguleringsmåte enn konsumprisindeksregulering.
- Hvor det er avtalt regulering etter tomteverdien, gjelder den begrensning at tomteverdien skal beregnes under forutsetning av at det kun er tillatt å oppføre eksisterende bebyggelse på tomten. Dette legger den begrensning på verddivurderingen at man skal se bort fra potensielle utbyggingsmuligheter på tomten.

2. RETT TIL INNLØSNING AV TOMTER

Ny § 32 fastsetter som hovedregel at festeren kan kreve innløsning av feste-tomten når festeavtalen har løpt i 30 år. Innløsning kan deretter kreves hvert 10. år, eller når festetiden er ute. Det er adgang til å avtale at innløsning kan kreves før det er gått 30 år.

Frem til lovendringene gjaldt innløsningsretten i tfl. § 33 bare feste til bolig- og fritidsformål. Vedtaket likestiller feste til bolig- og fritidsformål, og slik at også festetomter til fritidsformål kan kreves innløst. Unntak fra innløsningsretten reguleres tfl. § 34, som i hovedsak tilsvarende gjeldende tfl. § 34. Det er imidlertid gitt hjemmel for at det ved forskrift kan bestemmes at innløsningsretten ikke skal gjelde hvor tomt festet bort til fritidsformål er en del av en landbrukseiendom, og hvor inntektene fra festetomtene utgjør en ikke utbetydelig ("monaleg") del av bortfesterens næringsinntekt på landbrukseiendommen.

Etter § 33 kan festeren i stedet velge å kreve forlengelse av festeforholdet, på samme vilkår som tidligere. Festetiden for slike forlengede kontrakter vil være den samme som for nye festekontrakter, dvs. til den bli sagt opp av festeren eller tomten blir innløst, jf. tfl. § 7, første ledd.

3. KRAV OM INNLØSNING – FASTSETTELSE AV INNLØSNINGSSUMMEN

Lovendringene inneholder i tfl. § 36 regler om fremgangsmåten ved fastsettelse av

innløsningskrav og krav om forlengelse av festeforholdet. Hovedregelen er at festeren må fremsette innløsningskrav skriftlig senest ett år før innløsningstidspunktet ihht. § 32 inntreffer.

I forbindelse med festetidens utløp, pålegger ny § 36, tredje ledd, bortfester en varslingsplikt. Bortfester må i slike tilfeller sende en skriftlig oppsigelse til fester, med varsel om hvilket tidspunkt festetiden utløper, om retten til innløsning/forlengelse og om fristen for å fremsette slike krav. Dersom bortfester ikke sender slikt varsel, bortfaller ikke festerens rett til å kreve innløsning eller forlengelse.

Departementet foreslår i ny § 37 at hovedregelen skal være at innløsningssummen settes til 30 ganger årlig festeavgift, etter at festeavgiften er oppregulert i henhold til loven og festeavtalen. Bestemmelsen viker for avtale om en lavere innløsningssum. Det er en viktig presisering at det er festeavgiften *i oppregulert stand* etter tfl. § 15 som skal legges til grunn for beregningen av innløsningssummen. Det er derfor ikke gitt at det er festeavgiften som betales på innløsningstidspunktet som skal legges til grunn for beregningen.

I forhold til Justisdepartementets forslag i Ot. prp. nr. 41 (2003-2004) er det gjort følgende endringer når det gjelder fastsettelse av innløsningssummen:

- Det er ikke satt som vilkår at innløsningssummen ikke skal være lavere enn kr 50.000.
- I stedet bestemmes det at begge parter kan kreve at innløsningssummen i

stedet settes til 40 % av tomteverdien på innløsningstidspunktet, med fradrag for verdiøkning som skyldes festeren. På samme måte som ved regulering av festeavgiften, skal tomteverdien beregnes under forutsetning at det kun er tillatt å oppføre eksisterende bebyggelse på tomten. Innløsningsretten til 40 % av tomteverdien gjelder likevel ikke festekontrakter som er inngått på ubestemt tid, og uten oppsigelsesrett for bortfester. I slike tilfeller anses festeren å være tilstrekkelig vernet gjennom å kunne fortsette festeforholdet på ubestemt tid.

Dersom partene ikke blir enige om innløsningsvilkårene, herunder innløsningssummen, avgjøres saken ved skjønn. Det fremgår ikke klart av ordlyden i ny § 37, andre ledd, i hvilken grad skjønnet vil være bundet av 40 %-regelen i ny § 37, første ledd, andre setning. Ordlyden kan synes å trekke i retning av at skjønnsretten vil stå fritt i forhold til 40 %-regelen ved fastsettelse av innløsningssummen. På spørsmål har imidlertid Justisdepartementets lovavdeling muntlig gitt uttrykk for at departementet er av den oppfatning av 40 %-regelen i ny § 37, første ledd, andre punktum, kommer til anvendelse også ved skjønn etter andre ledd i bestemmelsen.

Som en følge av innløsningsretten, gjøres det også endringer i tfl. § 40, første ledd, om bortfesters plikt til å overta hus m.v. på tomten ved opphør av festeforholdet. Bortfesters plikt til slik overtakelse gjelder ikke der hvor fester har rett til innløsning.

4. BETYDNINGEN AV LOVENDRINGENE

Formålet bak lovendringene var først og fremst en revisjon av reglene for regulering av festeavgift i tfl. § 15, etter at prisreguleringen på området opphørte pr 1. januar 2002. En revisjon har vist seg nødvendig, da opphøret av prisreguleringen har medført kraftig økning i festeavgiften i flere festeforhold.

For det andre ønsket departementet å forenkle de kompliserte innløsningsreglene i tfl., noe som får sin tilslutning fra Stortingets Justiskomiteé i Besl. O. nr. 111 (2003-2004). Herunder er det en målsetting å unngå de mange tvister som etter hvert har oppstått på dette området. Et problem i forhold til gjeldende tfl. § 36 om innløsning har vært at selv om loven ga føringer for fastsettelsen av innløsningssummen, var den praktiske hovedregel at en eller begge parter begjærte innløsningssummen fastsatt ved skjønn. Det er et spørsmål om målsettingen om lavere tvistefrekvens vil bli nådd, all den tid begge parter fortsatt gis en adgang til å kreve innløsningssummen fastsatt ved skjønn, jf. ny § 37, andre ledd. Etter hvert som lovendringene eventuelt trer i kraft, vil det vise seg om målene nås. Det som imidlertid fremtrer som forholdsvis klart, er at regelendringene vil medføre en styrking av festernes stilling gjennom å sikre festerne en rett til å velge mellom innløsning eller å fortsette festeforholdet på ubestemt tid.

Lovendringsvedtaket angir ikke når lovendringene vil tre i kraft, men overlater dette til Justisdepartementet.

Departementet er også gitt myndighet til å fastsette eventuelle overgangsregler. Det pekes på at det tok over fem å fra tfl. ble vedtatt i desember 1996, til loven trådte i kraft 1. januar 2002. Selv om det ikke er grunn til å tro at det vil ta like lang tid før de nå vedtatte reglene trer i kraft, vil det kunne ta noe tid. I denne forbindelse henvises det til at Fremskrittspartiets medlemmer i Justiskomiteen har foreslått å be Høyesterett vurdere lovendringene opp mot Grunnlovens §§ 97 og 105.