

Justis- og beredskapsdepartementet  
Lovavdelingen  
Postboks 8005 Dep.  
0030 Oslo

Også sendt pr. e-post: [lovavdelingen@jd.dep.no](mailto:lovavdelingen@jd.dep.no)

Deres ref.:  
1376686 EP KHU/  
JOOR

Dok. nr.: 171133

Saksbehandler: Trude Molvik  
tm@advokatforeningen.no

14.01.2014

## Høring — NOU 2013: 11 Festekontrakter og folkerett

### 1. Innledning

Vi viser til departementets høringsbrev av 23.10.2013 vedrørende ovennevnte høring.

Det er en prioritert oppgave for Advokatforeningen å drive rettspolitisk arbeid gjennom høringsuttalelser. Advokatforeningen har derfor en rekke lovutvalg inndelt etter fagområder. I våre lovutvalg sitter advokater med særskilte kunnskaper innenfor det aktuelle fagfelt og hvert lovutvalg består av advokater med ulik erfaringsbakgrunn og kompetanse innenfor fagområdet. Arbeidet i lovutvalgene er frivillig og ulønnet.

Advokatforeningen ser det som sin oppgave å være en uavhengig høringsinstans med fokus på rettssikkerhet og på kvaliteten av den foreslåtte lovgivningen.

I saker som angår advokaters rammevilkår vil imidlertid regelendring, en også bli vurdert opp mot advokatbransjens interesser. Det vil i disse tilfellene bli opplyst at vi uttaler oss som en berørt bransjeorganisasjon og ikke som et uavhengig ekspertorgan. Årsaken til at vi sondrer mellom disse rollene er at vi ønsker å opprettholde og videreutvikle den troverdighet Advokatforeningen har som et uavhengig og upolitisk ekspertorgan i lovgivningsprosessen.

I den foreliggende sak uttaler Advokatforeningen seg som ekspertorgan. Saken er forelagt lovutvalget for fast eiendom (tings- og leierett). Lovutvalget består av Frode Seim Halvorsen (leder), Ivar Christian Andersskog, Anne Sofie Bjørkholt, Christina Lyngtveit-Petersson og Mikkel Vislie. Lovutvalget for folkerett og statsforfatning har også fått oversendt høringen. De hadde ingen ytterligere innspill.

Advokatforeningen avgir følgende høringsuttalelse:

### 2. Sakens bakgrunn

Det vises til ovennevnte høringssak fra Justis- og beredskapsdepartementet, der det er foreslått endringer i tomtefesteloven §§ 33 m.fl.

Bakgrunnen for endringsforslaget fremgår av NOU 2013:11.

I utredningen foreslås endringer i tomtefestelovens regler om forlengelse av feste til bolighus og fritidshus for å bringe disse i samsvar med Norges folkerettslige forpliktelser etter EMKs første tilleggsprotokoll (EMK P 1) artikkel 1, jf. EMDs dom 12. juni 2012.

Dette innebærer først og fremst endringer i tomtefesteloven § 33, men også i §§ 11 og 34 annet ledd. Det er også foreslått endring i tomtefesteforskriften § 4 første ledd første punktum.

### 3. Kommentarer

Advokatforeningen er enig med utvalget i at det er nødvendig med endringer i tomtefesteloven for å bringe lovens bestemmelser i samsvar med EMK P 1 artikkel 1.

#### a) § 33

Det er gjennomgått 5 alternative modeller for regulering av festeavgift ved forlengelse. Advokatforeningen er enig i at den modell medlemmene Lilleholt og Fykse foreslår, den såkalte engangsløftmodellen, er den beste modellen for regulering av festeavgift ved forlengelse av festeforhold.

Festeavgift skal beregnes ut fra tomteverdi og rentenivå, innenfor tilsvarende tak på festeavgiften som det er i dag i tomtefesteloven § 15 annet ledd. Dette sikrer enhetlig regelverk. I tillegg gir det som utvalget skriver «en klar og skarp» regel basert på kjente størrelser – tomteverdi og rentenivå. Det sikrer videre et dynamisk regelverk som åpner for individuell vurdering, noe også EMD fremhever som viktig i Lindheimdommen.

Det har vært en rekke tvister knyttet til § 15, men disse er i stor grad knyttet til hva som er «tvillaust» avtalt mht regulering av festeavgiften. Dette vil ikke være en problemstilling med den foreslåtte endringen av § 33. På bakgrunn av EMD's uttalelser i Lindheimdommen vil imidlertid en eller annen form for regulering iht tomteverdi måtte innarbeides, slik at grunneier sikres en del av realverdistigningen. Eventuelle tvister knyttet til beregning av tomteverdi vil derfor ikke være å unngå. Tvister knyttet til rentenivå alene er svært sjelden. Høyesterett har for øvrig uttalt at 5 % rente er en «normalrente», jfr Rt 2007 s. 1308 Sørheimdommen. Tilsvarende rentenivå har Høyesterett lagt til grunn også innenfor ekspropriasjonsrett og personskade. Advokatforeningen er enig i at det må foretas en konkret vurdering av rentenivået. Dette synes også å være i tråd med EMD's påpekning av at det må være rom for individuell vurdering.

Advokatforeningen er enig i utvalgets forslag til nytt fjerde ledd som sier at festeavgiften kan reguleres på nytt når det er gått ytterligere 30 år av festetiden. Dette er en lang periode, men sikrer den dynamikk EMD etterlyser.

Videre er Advokatforeningen enig i at høyestebeløpet knyttes til antallet boenheter på tomten. Dette hindrer de urimelige utslag som høy utnyttelse av tomten kan få med dagens regelverk. Gjennom definisjonen av «bueining» som «eigarseksjon, heilårsbustad eller fritidsbustad knytt til burettslagsandel eller aksje eller anna liknande eining som kan brukast og omsetjast

sjølvstendig» har en kommet frem til en klar avgrensning, som vil gjøre regelverket enkelt å praktisere.

Advokatforeningen er videre enig i utvalgets forslag til nytt sjette ledd som sier at høyestebeløpet kan endres ved forskrift hvert 20. år. Også dette sikrer et dynamisk regelverk.

b) § 11

Advokatforeningen er enig i forslaget til endring av § 11. Selv om unntaksregelen synes meget snever, sikrer den et dynamisk regelverk.

c) § 34 annet ledd

Advokatforeningen er enig i forslaget til endring av § 34 annet ledd.

d) Tomtefesteforskriften § 4 første ledd første punktum

Advokatforeningen er enig i forslaget.

#### **4. Avslutning**

Avslutningsvis vil Advokatforeningen bemerke at man er enig med utvalget i at tomtefesteloven §§ 15 og 37 må utredes og vurderes i forhold til den nye § 33, EMK P1 artikkel 1 og EMD's uttalelser i Lindheimdommen. Det vises her til NOU 2013:11 pkt 6.5.5 og 6.5.7. Dette er nødvendig for å hindre ytterligere usikkerhet og sikre forutberegnelighet for partene i tomtefesteforhold.

Vennlig hilsen

Erik Keiserud  
leder

Anne Holst  
for generalsekretær