



**DET KONGELIGE  
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT**

Justis- og beredskapsdepartementet  
Postboks 8005 Dep  
0030 Oslo

Deres ref  
13/6685

Vår ref  
13/1370

Dato  
16.01.2014

**NOU 2013:11 Festekontrakter og folkerett - Høringsuttalelse**

Det vises til Justis- og beredskapsdepartementet brev av 23. oktober 2013, og Tomtefestelovutvalgets utredning NOU 2013:11 Festekontrakter og folkerett.

I utredningen foreslås endringer i tomtefesteloven § 33, som omhandler festerens rett til forlengelse av feste for bolighus og fritidshus når festeavtalen løper ut. Det foreslås fem alternative modeller for nye regler om rett til forlengelse som vil kunne bringe tomtefestelovens regler om rett til forlengelse i samsvar med Norges folkerettslige forpliktelser etter EMK første tilleggsprotokoll artikkel 1, jf. EMDs dom av 12. juni 2012.

De forskjellige modellene har enkelte fellestrekk og noen ulikheter. Landbruks- og matdepartementet legger til grunn at alle de fem modellene vil være egnet til å bringe tomtefesteloven i samsvar med EMK, slik utvalget forutsetter. Alle modellene bygger på at tomteverdien må legges til grunn ved forlengelse av festeavtalen, med mindre annet skulle være avtalt mellom partene. Alle modellene innebærer derved også risiko for tvist og rettslige prosesser, men dette er noe som vanskelig kan unngås når tomteverdien skal trekkes inn i vurderingene. Noen modeller har beløpsgrenser for ny festeavgift, andre har det ikke.

Landbruks- og matdepartementet mener at hovedformålet med lovendringene nå må være at grunneierens interesser ivaretas på en bedre måte enn i dag, slik at loven ikke lenger er i strid med EMK. Videre må man ta sikte på en løsning som fremtrer som balansert når man også ser hen til festernes interesser. Vi legger til grunn at festernes interesser ivaretas ved at festerne fortsatt gis rett til å kreve festeavtalene forlenget som før, men altså med visse endringer knyttet til beregning av festeavgiften.

Landbruks- og matdepartementet har kommet til at den såkalte "engangsløft-modellen" er å foretrekke. Det er to hovedgrunner til dette:

1. Etter vår oppfatning gir den en god indre sammenheng i loven ved at reglene får likhetstrekk med reglene for regulering av festeavgiftene mens festeavtalen løper. Modellen innebærer at festeavgiften vil kunne oppjusteres ved forlengelse, men slik at det blir et tak for økningen knyttet til tomteverdien og rentenivået. Alternativet med en "prosent-modell" innebærer ikke noen slik øvre grense og vil kunne føre til svært høye festeavgifter. Alt i alt mener vi engangsløftmodellen gir den beste balansen mellom bortfesternes og festernes interesser.
2. Etter det departementet har oppfattet støttes engangsløftmodellen av grunneierorganisasjonene (Bondelaget, Skogeierforbundet, NORSKOG, Norsk allmenningsforbund) og store grunneiere som Opplysningsvesenets fond og Statskog SF. Vi mener det er et poeng i seg selv å velge en modell som organisasjonene støtter, fordi dette vil kunne redusere risikoen for fremtidige rettsprosesser.

Landbruks- og matdepartementet viser ellers til at tomtefesteregelverket er av stor betydning for landets grunneiere, hvorav svært mange har tilknytning til landbruket. Departementet bidrar derfor gjerne i det videre arbeidet med endringer i tomtefesteloven.

Med hilsen

Inger Grette (e.f.)  
avdelingsdirektør

Tom Saugnes  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer*