



DET KONGELEGE  
JUSTIS- OG POLITIDEPARTEMENT

# Ot.prp. nr. 78

(2005–2006)

---

Om lov om endringar i lov 20. desember  
1996 nr. 106 om tomtefeste mv.



## Innhald

<p><b>1 Innleiing</b> ..... 5</p> <p><b>2 Bakgrunnen for lovforslaget</b> ..... 7</p> <p>2.1 Regjeringa si politiske plattform ..... 7</p> <p>2.2 Justisdepartementets høyringsbrev og høyringsnotat 26. januar 2006 og merknadene til dette ..... 7</p> <p><b>3 Tidspunktet for innløyingsretten for bustadhus</b> ..... 9</p> <p>3.1 Gjeldande rett og forslaget i høyringsnotatet ..... 9</p> <p>3.2 Høyringsfråsegnene ..... 10</p> <p>3.3 Departementets merknader ..... 12</p> <p><b>4 Unntaket frå innløyingsretten for fritidshus i statsallmenningar mv.</b> ..... 14</p> <p>4.1 Gjeldande rett og forslaget i høyringsnotatet ..... 14</p> <p>4.2 Høyringsfråsegnene ..... 15</p> <p>4.3 Departementets merknader ..... 18</p> <p><b>5 Unntaket frå innløyingsretten for fritidshus som høyrer til landbrukseigedomar</b> ..... 20</p> <p>5.1 Gjeldande rett og forslaget i høyringsnotatet ..... 20</p> <p>5.2 Høyringsfråsegnene ..... 21</p> <p>5.3 Departementet sine merknader ..... 22</p> <p><b>6 Tvisteløysingsordninga ved regulering av festeavgift og ved innløyning</b> ..... 24</p> <p>6.1 Bør tvisteløysinga skje etter vanlege rettargangsreglar framfor ved skjønn? 24</p> <p>6.1.1 Forslaget i høyringsnotatet ..... 24</p> <p>6.1.2 Høyringsfråsegnene ..... 24</p> <p>6.1.3 Departementets merknader ..... 25</p> <p>6.2 Bør tvist om retten til innløyning høyre under skjønnsstyremakta si kompetanse? ..... 25</p> <p>6.2.1 Gjeldande rett og forslaget i høyringsnotatet ..... 25</p> <p>6.2.2 Høyringsfråsegnene ..... 27</p> <p>6.2.3 Departementets merknader ..... 27</p> <p>6.3 Deling av saka ..... 27</p> <p>6.3.1 Forslaget i høyringsnotatet ..... 27</p> <p>6.3.2 Høyringsfråsegnene ..... 27</p> <p>6.3.3 Departementets merknader ..... 28</p>	<p>6.4 Bør fristen for å reise krav om skjønn ved innløyning bli tatt bort? .. 28</p> <p>6.4.1 Gjeldande rett og forslaget i høyringsnotatet ..... 28</p> <p>6.4.2 Høyringsfråsegnene ..... 28</p> <p>6.4.3 Departementets merknader ..... 29</p> <p>6.5 Bør regelen om at skjønn etter §§ 15 og 37 skal styrast av lensmannen, namsfuten eller politistasjonssjef bli endra? ..... 29</p> <p>6.5.1 Gjeldande rett og forslaget i høyringsnotatet ..... 29</p> <p>6.5.2 Høyringsfråsegnene ..... 30</p> <p>6.5.3 Departementets merknader ..... 30</p> <p>6.6 Bør festaren ha angrerett etter at innløyningssummen er endeleg fastsett? ..... 30</p> <p>6.6.1 Gjeldande rett og forslaget i høyringsnotatet ..... 30</p> <p>6.6.2 Høyringsfråsegnene ..... 31</p> <p>6.6.3 Departementets merknader ..... 32</p> <p>6.7 Spørsmålet om andre endringar ..... 33</p>	<p><b>7 Økonomiske og administrative konsekvensar</b> ..... 34</p> <p>7.1 Følgjer av at tidspunktet for innløyingsretten for bustadhus blir endra ..... 34</p> <p>7.2 Følgjer av unntaket frå innløyingsretten for fritidshus i statsallmenningar mv. .... 35</p> <p>7.3 Følgjer av at unntaket frå innløyingsretten for fritidshus som høyrer til landbrukseigedomar, blir endra ..... 35</p> <p>7.4 Følgjer av endringar i reglane om tvisteløysing ..... 35</p> <p>7.5 Følgjer av angrerett for festaren etter at innløyningssummen er endeleg ..... 36</p> <p><b>8 Særskilde merknader til dei einskilde paragrafane</b> ..... 37</p> <p>8.1 Til endringane i lov om tomtefeste ... 37</p> <p>8.2 Til endringa i fjellova ..... 39</p> <p>8.3 Til endringane i lov 18. februar 2005 nr. 10 om endringer i lov 3. juni 1994 nr. 15 om Enhetsregisteret, lov 21. juni 1985 nr. 78 om registrering av foretak og i enkelte andre lover ..... 39</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8.4	Til endringane i lov 27. januar 2006 nr. 4 om endringar i lov 8. juni 1984 nr. 58 om gjeldsforhandling og konkurs og andre lover (elektronisk kommunikasjon mv.) .....	39
	<b>Forslag til lov om endringar i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv. ....</b>	<b>41</b>



DET KONGELEGE  
JUSTIS- OG POLITIDEPARTEMENT

# Ot.prp. nr. 78

(2005–2006)

---

## Om lov om endringar i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv.

*Tilråding frå Justis- og politidepartementet av 19. mai 2006,  
godkjend i statsråd same dagen.  
(Regjeringa Stoltenberg II)*

### 1 Innleiing

Justisdepartementet gjer med dette framlegg om ein-skilde endringar i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste. Framlegga har i det vesentlege eit utgangspunkt i Regjeringa si politiske plattform, framforhandla på Soria Moria 26. september til 13. oktober 2005, jf. punktet om tomtefeste på side 71. Departementet gjer også framlegg om ein angre-rett for ein festar som har kravd innløyising, etter at innløyisingssummen er endeleg fastsett. I tillegg til materielle lovspørsmål som har verknad for retts-stillinga til partane i avtaler om feste av tomt til bustad- og fritidshus, tar departementet opp ein-skilde reint prosessuelle spørsmål.

Proposisjonen inneheld framlegg om ei end-ring som gjeld tidspunktet for når festaren av tomt til bustadhus skal kunne krevje innløyising. Det blir gjort framlegg om at festaren når det er gått 30 år av festetida, skal kunne krevje innløyising kvar gong det er gått to nye år, i motsetnad til kvart tiande år etter gjeldande lov om tomtefeste § 32 første ledd. For feste av tomt til fritidshus blir det ikkje foreslått å endre den gjeldande regelen som gir rett til innløyising kvart tiande år.

Unntaket frå innløyising retten for bygdeall-menningar i lov om tomtefeste § 34 andre ledd blir foreslått å gjelde også for tomt til fritidshus i statsallmenningar. Dette var regelen fram til unnta-ket for statsallmenningar blei tatt ut av lova ved lov

2. juli 2004 nr. 63 om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv., men slik at unnta-ket før dette gjaldt både for tomt til fritidshus og tomt til bustadhus. På Finnmarkseigedomens grunn i Finnmark foreslår departementet eit tilsva-rande unntak for fritidstomter som i statsallmen-ningar.

Med heimel i lov om tomtefeste § 34 tredje ledd og forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m. § 4 gjeld det på nærare vilkår unntak frå ret-ten til innløyising av tomt festa bort til fritidshus som høyrer til ein landbrukseigedom. I proposisjo-nen blir det gjort framlegg om at forskriftsheime-len i lova § 34 tredje ledd blir endra, for å leggje til rette for ei forskriftsendring som fører med seg at landbruksunntaket for fritidshus vil gjelde for nokre fleire tilhøve enn i dag. Eit av forskriftsvil-kåra for at bortfestaren skal kunne pårope unnta-ket er at inntekta frå festetomtene etter tenkt lov-leg regulering på innløyisingstida til saman utgjer ein tidel eller meir i høve til det gjennomsnittlege årlege driftsresultatet ved drift av landbrukseige- domen som jord-, skog- eller hagebruk dei tre siste rekneskapsåra. Ei lovendring vil leggje til rette for at vilkåret om at festeinntektene må vere 10 % eller meir i høve til driftsresultatet, kan endrast til eit krav om 5 % eller meir i høve til drifts- resultatet.

Departementet gjer også framlegg om ein-skilde endringar i tvisteløysingsordninga ved regulering av festeavgift og innløyning av festetomt til bustad- og fritidshus. Det er viktig for både festarar og bortfestarar at ein har ei best mogleg tvisteløysingsordning når partane ikkje sjøve blir samde om regulering av festeavgift og om innløyning av festetomta. Under høyringa har det vore nær samstemt tilslutning til dei prosessuelle endringane knytt til tvisteløysing som departementet gjer framlegg om, mellom anna frå interesserepresentantane til både festarane og til bortfestarane.

Framlegget om ein angrerett for festaren knytter seg til tvisteløysingsspørsmåla, men er eit framlegg som har materielle verknader mellom partane. Forslaget går ut på at ein festar som har kravd

innløyning, kan gå frå kravet innan fire veker etter at innløyningssummen er blitt endeleg fastsett ved skjønn, voldgift eller rettsleg avgjerd. Festaren må då dekkje bortfestaren sine kostnader med saka.

I proposisjonen blir det også gjort framlegg om å rette opp eit par feil i lov 8. juni 1984 nr. 58 om gjeldsforhandling og konkurs (konkursloven), som kom inn ved lov 27. januar 2006 nr. 4 om endringar i lov 8. juni 1984 nr. 58 om gjeldsforhandling og konkurs og andre lover (elektronisk kommunikasjon mv.). Proposisjonen foreslår også å rette opp ein inkurie ved utforminga av lov om tomtefeste § 15 andre ledd, som oppsto ved endringa av føresegna ved lov 2. juli 2004 nr. 63 om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv.

## 2 Bakgrunnen for lovforslaget

### 2.1 Regjeringa si politiske plattform

I det dokumentet som regjeringens partia framforhandla på Soria Moria 26. september til 13. oktober 2005 som grunnlag for fleirtalsregjeringa, står følgjande på side 71:

«Dagens lovgivning vedrørende tomtefeste, med tilhørende forskrifter, legges til grunn med følgende endringer:

- Regjeringen vil instruere statlig styrte fond og statlige eiendommer til å innrømme innløsningsrett annet hvert år til 30 ganger konsumprisregulert opprinnelig leie. De som ikke ønsker innløsning tilbys videre leie regulert med konsumprisindeks.
- Regjeringen vil ta initiativ til å endre tomtefesteloven slik at boligfestere gis innløsningsrett annet hvert år, i motsetning til i dag hvert tiende år.
- Det gis ikke innløsningsrett for hytter i statsallmenning.
- Det gis ikke innløsningsrett for hytter knyttet til landbruk og hvor festeinntektene utgjør mer enn fem prosent av gårdens nettoinntekter.»

Det første punktet om ein instruks høyrer under Fornyings- og administrasjonsdepartementet sitt ansvarsområde og blir følgde opp som ei eiga sak. Dei andre punkta blir følgde opp ved lovendringar som det blir gjort framlegg om ved proposisjonen her, og ved forskriftsendringar som Justisdepartementet vil leggje fram etter eit lovvedtak.

### 2.2 Justisdepartementets høyringsbrev og høyringsnotat 26. januar 2006 og merknadene til dette

Med Justisdepartementets høyringsbrev 26. januar 2006 var det vedlagt eit høyringsnotat som tok opp spørsmålet om endringar i lov om tomtefeste og i forskrift om tomtefeste m.m.

I høyringsnotatet tok departementet opp spørsmål som gjeld tidspunktet for innløsningsretten for bustadhus. Vidare tok departementet opp unntaket frå innløsningsretten for fritidshus i statsallmenningar mv., under dette også eit spørsmål om endring av fjellova, og eit spørsmål som gjeld Finn-

markseigedomens grunn i Finnmark. Og ein tok opp lov- og forskriftsendringsspørsmål knytt til unntaket frå innløsningsretten for fritidshus som høyrer til landbrukseigedomar. Til sist tok departementet opp ulike spørsmål knytt til tvisteløysingsordninga ved regulering av festeavgift og ved innløsning. Høyringsfristen var 1. mars 2006.

Følgjande instansar mottok høyringsnotatet frå departementet:

Alle departementa  
 Alle domstolane  
 Alle fylkesmennene  
 Bergen kommune  
 Finnmark fylkeskommune  
 Finnmarkseigedom  
 Forbrukarombodet  
 Forbrukarrådet  
 Konkurransetilsynet  
 Oslo kommune  
 Politidirektoratet  
 Regjeringsadvokaten  
 Reindriftsforvaltninga  
 Sametinget  
 Skattedirektoratet  
 Statistisk sentralbyrå  
 Stortingets ombodsmann for forvaltninga  
 Den Norske Advokatforening  
 Den norske Dommerforening  
 Den Norske Stats Husbank  
 Eiendomsmeglerforetakenes Forening  
 Finansnæringens Hovedorganisasjon (FNH)  
 Grunneierforeningen  
 Huseiernes landsforbund  
 Innovasjon Norge  
 Kommunenes Sentralforbund  
 Landsorganisasjonen i Norge (LO)  
 Norges Bondelag  
 Norges Eiendomsmeglerforbund  
 Norges Fjellstyresamband  
 Norges Huseierforbund  
 Norges Hytteforbund  
 Norges Jordskifte kandidatforening  
 Norges Skogeierforbund  
 Norges Takseringsforbund  
 Norsk Almenningsforbund  
 Norsk Bonde- og Småbrukarlag

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)  
 Norske Reindriftsamers Landsforbund  
 Norsk Skogbruksforening (NORSKOG)  
 Norsk senter for menneskerettigheter  
 Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO)  
 Opplysningsvesenets fond  
 Samisk juristforening  
 Skogbrukets Landsforening  
 Statskog SF  
 Tomtefesterforbundet i Norge

Følgjande instansar mv. har gitt merknader til høyringsnotatet:

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)  
 Arbeids- og inkluderingsdepartementet  
 Den Norske Advokatforening  
 Domstoladministrasjonen  
 Eiendomsmeglerforetakenes Forening  
 Finnmark fylkeskommune  
 Finnmarkseigedomen  
 Fylkesmannen i Oslo og Akershus  
 Fylkesmannen i Telemark  
 Fylkesmannen i Vest-Agder  
 Grunneierforeningen  
 Huseiernes Landsforbund  
 Hvaler Hytteforening  
 Landbruks- og matdepartementet  
 Miljøverndepartementet  
 Nordland Bondelag, Troms Bondelag, Finnmark Bondelag  
 Norges Bondelag  
 Norges Eiendomsmeglerforbund  
 Norges Fjellstyresamband  
 Norges Hytteforbund  
 Norges Skogeierforbund  
 Norsk Almenningsforbund  
 Norske Reindriftsamers Landsforbund  
 Norsk Skogbruksforening (NORSKOG)  
 Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO)  
 Opplysningsvesenets fond  
 Oslo kommune

Pihlske sameie  
 Samisk Juristforening  
 Sporret Vel  
 Statskog SF  
 Tomtefesterforbundet  
 Vestre Slidre fjellstyre  
 Øyer fjellstyre  
 Øyer kommune  
 Øystre Slidre kommune

Følgjande instansar har sagt frå at dei ikkje gir merknader eller ikkje har merknader til høyringsnotatet:

Barne- og likestillingsdepartementet  
 Borgarting lagmannsrett  
 Finansdepartementet  
 Finansnæringens Hovedorganisasjon (FNH)  
 Fornyings- og administrasjonsdepartementet  
 Forsvarsdepartementet  
 Helse- og omsorgsdepartementet  
 Høgsterett  
 Kommunal- og regionaldepartementet  
 Konkurransetilsynet  
 Kultur- og kirkedepartementet  
 Kunnskapsdepartementet  
 Landsorganisasjonen i Norge  
 Nærings- og handelsdepartementet  
 Politidirektoratet  
 Regjeringsadvokaten  
 Samferdsledepartementet  
 Skattedirektoratet  
 Statistisk sentralbyrå  
 Utanriksdepartementet

Fleire instansar har hatt merknader om spørsmål som ikkje fell inn under det som var tatt opp i departementets høyringsnotat, mellom anna også om spørsmål som ikkje gjeld endring av tomtefestelova og tomtefesteforskrifta. Departementet har merka seg dei ulike synspunkta også til andre spørsmål. Slike merknader er det ikkje vist til i proposisjonen.



## 3 Tidspunktet for innløysingsretten for bustadhus

### 3.1 Gjeldande rett og forslaget i høyringsnotatet

Forslaget i høyringsnotatet og gjeldande rett går fram av høyringsnotatet punkt 2.1, som lyder slik:

«Etter gjeldande lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste § 32 første ledd er hovudregelen om innløysing av festetomt til bustadhus eller fritidshus dette: Festaren kan krevje innløysing av tomta når det er gått 30 år av festetida, og etter det kvart tiande år eller når festetida er ute. Høyringa gjeld ei mogleg endring av regelen om at festaren har innløysingsrett kvar gong det er gått 10 nye år, etter dei første 30 åra. I perioden mellom kvar gong det er gått 10 nye år kan festaren ikkje få innløysing, om ikkje festetida går ut. At festetida er ute, betyr at ein er kome til utløpet av den festetida som er bestemt for ei tidsavgrensa festeavtale, eller at bortfestaren seier opp festeavtalen (i dei høva der bortfestaren lovleg kan gjere det). Ei oppseiing frå festaren si side gjer derimot ikkje at festetida er ute, anten festeavtala er tidsavgrensa eller tidsuavgrensa, jf. Lovavdelingas uttale om dette i brev 6. juli 2005, jnr. 2004/00848. Sjølv når festaren har oppseiingsrett (som ved alle avtaler om feste av tomt til bustadhus og fritidshus inngått frå 2002 og seinare), får festaren altså ikkje sjølv frambrakt eit tilhøve som kan utløyse innløysingsrett mellom dei tiårstidspunkta der § 32 første ledd gir innløysingsrett.

Lova skil her ikkje mellom tomt festa til bustadhus og tomt festa til fritidshus. Det har vore debatt om dei sosiale omsyna som grunnleggjend innløysingsretten, bør gi grunn til at festaren kan krevje innløysing oftare enn kvart tiande år. Desse omsyna står klart nok sterkast for bustadfeste. I dei gjeldande reglane om innløysing kjem denne ulikskapen mellom bustadfeste og fritidsfeste først og fremst til uttrykk i § 34 tredje ledd, der unntaket frå innløysingsretten for tomter som høyrer til landbrukseigedomar, berre får verknad for fritidsfeste. Departementet ønskjer at høyringsinstansane gir fråsegn til om det i § 32 første ledd bør innførast ein rett til innløysing kvart andre år for tomt til

bustadfeste. Høyringsframlegget vidarefører derimot den gjeldande regelen for fritidsfeste.

Der lova skil mellom feste av tomt til bustadhus og tomt til fritidshus, oppstår eit praktisk problem med å klårleggje festeformålet. For festeavtaler frå 2002 og seinare følgjer det av lov om tomtefeste § 5 første ledd at kva formålet er skal gå fram av den skriftlege festeavtala. Den tidlegare lov 30. mai 1975 nr. 20 om tomtefeste § 3 første ledd sa at formålet med avtala burde oppgjevast i den skriftlege festeavtala. I tilfeller der formålet ikkje går fram av avtala, må det bli gjort ei konkret vurdering av saka. Etter tilhøva kan dette reise vanskelege spørsmål, mellom anna når det gjeld bevisvurdering av tilhøve langt bak i tid.»

Konkret er høyringsforslaget utforma slik:

«§ 32 første ledd skal lyde:

Festaren kan krevje å få innløyse ei festetomt til bustadhus eller fritidshus når det er gått 30 år av festetida – om ikkje kortare tid er avtalt – eller når festetida er ute. Etter at det er gått 30 år av festetida, kan festaren også krevje å få innløyse ei festetomt til bustadhus kvar gong det er gått 2 nye år, og ei festetomt til fritidshus kvar gong det er gått 10 nye år.»

Lovforslaget i høyringsframlegget inneheld ei føresegn om at Kongen kan gi nærare overgangsreglar.

Etter mønster frå tidlegare overgangsreglar knytt til liknande endringar i lova, skisserer høyringsnotatet ein overgangsregel for overgangsfasen som vil kome etter ikraftsetjinga av ei endring i lov om tomtefeste § 32. Overgangsregelen går ut på at endringa skal gjelde der krav om innløysing blir fremja på grunnlag av at innløysingstida er inne eller festetida er ute eitt år og to månader etter ikraftsetjingsdatoen for endringslova eller seinare. At dette blir sett til eitt år og to månader etter ikraftsetjingsdatoen for endringslova, har samanheng med regelen i lov om tomtefeste § 36 første ledd. Etter denne skal festaren fremje krav til bortfestaren om innløysing seinast eitt år før innløysingstida er inne.

### 3.2 Høringsfråsegnene

Følgjande instansar stiller seg positive til forslaget: *A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund, Eiendomsmeglerforetakenes Forening, Finnmarkseigedommen, Huseiernes Landsforbund, Hvaler Hytteforening, Norges Eiendomsmeglerforbund* («ikke særlige innvendinger»), *Norges Hytteforbund, Sporret Vel og Tomtefesterforbundet*.

Desse er negative: *Grunneierforeningen, Norges Skogeierforbund, Norsk Skogbruksforening, Næringslivets Hovedorganisasjon, Opplysningsvesenets fond og Statskog SF*.

Fleire instansar stiller seg korkje direkte positive eller negative, men har likevel merknader til forslaget, mellom anna *Landbruks- og matdepartementet*, som seier dette:

«Landbruks- og matdepartementet har ikke spesielle merknader til forslaget, ut over at det reiser spørsmål om hvilket innløsningsintervall som kan være hensiktsmessige å lovfeste. Reduksjon av intervallet fra 10 til 2 år foreslås av hensyn til festerne. Hensynet til hva som er praktisk for bortfesterne kan imidlertid tilsi et noe lengre intervall, for eksempel 5 år. Vi vil tro dette særlig vil gjelde for bortfesterne som håndterer et større antall fester. I forhold til forslaget om intervaller på 2 år oppstår også spørsmålet om det er nødvendig å ha noe intervall, i og med at tidspunktene for når innløsningskrav kan fremmes vil komme så tett. Alternativet kan da være å gi en regel som ganske enkelt slår fast at innløsning kan kreves når det er gått 30 år festetiden, og så la det bli opp til festeren å avgjøre når han vil fremme kravet.»

*Den Norske Advokatforening* meiner at dersom «festere av boligtomter gis anledning til å innløse eiendommen så hyppig som hvert annet år, kan dette føre til at festerne kan spekulere i prisnivået for fast eiendom når det vurderes om en festetomt skal kreves innløst», og dette blir «ytterligere forsterket dersom det også innføres en angrerett ved fastsettelse av innløsningsbeløpet».

Også *Oslo kommune* peiker på at forslaget gjer det mogleg for festaren å tilpasse seg markedet. Oslo kommune held fram at bortfestaren bør kunne forvente ei viss ro i festehøvet, og seier at forslaget «kan resultere i mer saksbehandling og et større antall tvister», særleg kombinert med forslaget om å gi festaren ein angrerett etter at innløsingssummen er fastsatt ved skjønn. Likevel stiller Oslo kommune «seg i utgangspunktet positiv til en raskere avvikling av boligfesteforholdene enn dagens regler gir mulighet for», «avhengig av at festerne vil akseptere den innløsningsprisen som

bortfesterne kan kreve». Vidare skriv Oslo kommune mellom anna:

«Det kan videre påpekes at bortfester til enhver tid har mulighet til å gi fester tilbud om innløsning. Oslo kommune har ved flere anledninger gitt festere tilbud om innløsning etter lovens regler om innløsningssum. Det er likevel ikke registrert særlig interesse til å innløse etter disse tilbudene. Dette kan tyde på at flere boligfestere foreløpig ser det som mer økonomisk gunstig å fortsette festet etter lovens regler om høyeste lovlige festeavgift, jf. § 15, enn å løse inn tomtene til 40 % av tomteverdien.»

*Domstoladministrasjonen* seier at hyppigare innløsningshøve kan gi fleire tvistar brakt inn for domstolane, og at færre saker kan bli løyst ved friviljug avtale.

Også *Opplysningsvesenets fond* gir uttrykk for at ein innløsningsrett anna kvart år kan gi følgjer som ikkje er ønska, og seier mellom anna:

«En innføring av innløsningsrett for fester av boligtomt hvert annet år fratar bortfester enhver form for forutsigbarhet i et kontraktsforhold som partene på kontraktstidspunktet innrettet seg på skulle være langsiktig. ... En bortfester vil normalt heller ikke bare ha opprettet én festekontrakt som man må forholde seg til, slik at for mange bortfesterne vil en endring av intervallet føre til tid- og ressurskrevende innsats med en rekke innløsnings saker samtidig ... . Med forslaget nå skapes dessuten forskjellige intervaller i lovverket alt etter som det dreier seg om tomter til boligformål eller fritidsformål og bidrar dermed til å gjøre regelverket enda mer uoversiktlig enn i dag. Endringsforslaget vil også medføre enda et sett med overgangsregler, som vil komplisere regelverket ytterligere.»

Videre kan man ikke se at det foreligger noen utredning av de samlede praktiske, økonomiske og administrative konsekvenser av lovendringsforslaget, utover det som synes å ha blitt berørt i punkt 6 i høringsbrevet, men som imidlertid ikke synes å reflektere problemstillinger knyttet til effekten av det store antall innløsnings saker som vil oppstå på kort tid, og som antas å være forutsatt. Ifølge statistisk materiale i et høringsnotat av 5.6.2003 fra departementet, punkt 1.2 (også gjengitt i Ot.prp. nr. 41 (2003-2004), var det i 2002 registrert 151.790 festeforhold til boligformål i landet. Selv om ikke samtlige av disse festeforholdene straks vil bli berørt av en regel som foreslått og ikke alle festere vil ønske innløsning, er det grunn til å frykte for at antall innløsningskrav totalt som vil bli fremsatt på kort tid, vil bli så betydelig at et eller flere ledd i den nødven-

dige innløsningsprosess (involverte parter, rettsinstanser, kommuner og tinglysingsmyndigheter) vil kunne få problemer med saksavviklingen. ...

Opplysningsvesenets fond som bortfester tilbyr pr. idag assistanse til alle fondets kunder som krever tvangsinnløsning i samsvar med lovreglene som trådte i kraft 1.11.2004, med å sørge for at alt administrativt arbeid med innløsningssaken (kontraktoppsettelse, fradelingsprosess, skjøteutstedelse m.v.) blir gjennomført på riktig måte og til rett tid. Fondet vil imidlertid pga. sannsynligvis stor pågang fra festere over et kort tidsrom kunne få problemer med å opprettholde et slikt tilbud dersom festerne gis innløsningsrett hvert annet år.

Innløsning av en festetomt er en prosess som krever tid, kunnskap og erfaring fra sakens parter. Kunnskap og erfaring finnes særlig i selskaper som har forvaltning av festetomter som en spesialitet og hos noen advokater. For flertallet av både bortfestere og festere vil det ofte fremstå som nødvendig eller hensiktsmessig å kjøpe slike tjenester i innløsningssaker. Tilgjengeligheten av tjenesteseilere med tilstrekkelig kunnskap og erfaring er begrenset. Dersom man innfører en rett til innløsning annet hvert år vil behovet for slike tjenester plutselig stige kraftig, hvilket vi må anta at prisen for nødvendig assistanse også vil kunne gjøre. Dette er kostnader som faller på festeren som krever tvangsinnløsning.

Tilgangen på tilgjengelig bistand i innløsningssaker er i dag etter fondets oppfatning av et omfang som gjør at rett til innløsning hvert tiende år kan gjennomføres på en akseptabel måte, for alle parter. Dersom innløsning skal kunne kreves hvert annet år vil det neppe være nok kvalifisert hjelp tilgjengelig. Ettersom en høy innløsningstakt etter sakens natur ikke kan vedvare vil det også være tvilsomt om de som kunne tenkt seg å erverve kompetanse ønsker å gjøre det. Uansett må det antas å være kostnadsdrivende for fester.

Rettsinstansene (pr. i dag domstolene, lensmenn, namsmenn eller politistasjonsjefer med sivile rettspleieoppgaver) må administrere de mange flere skjønn som åpenbart vil bli begjært, spesielt for å få fastsatt tomteverdien etter lovens § 37, i løpet av noen få år som følge av forslaget i stedet for over ett eller flere tiår. Når man vet at en enkelt skjønnssak erfaringsmessig tar én til to rettsdager etter at skriftlig saksforberedelse er gjennomført av administrator, vil rett til innløsning annet hvert år kreve økte ressurser for de instanser med ansvar for å administrere skjønnene da det ellers vil oppstå lange saksbehandlingskøer. Skjønnsbehandlingen vil ellers konkurrere med rettsin-

stansenes øvrige arbeidsoppgaver. Ved opprettholdelse av regelen om innløsning hvert tiende år kan det i stedet danne seg en mer ensartet praksis i domstolene som kan være prosessdempende. Med innløsning annet hvert år vil det bli begjært mange skjønn på samme tid og risikoen for at sakene vil bli behandlet uten at resultatet i hvert enkelt skjønn vil bli avgjort i harmoni med hverandre øker, med det tilfølge at også antall overskjønnssaker øker uforholdsmessig mye.

Kommunene vil få en veldig økning i delingssøknader og behovet for oppmålinger vil kreve økt innsats. Det er de færreste festetomter, også til boligformål, som etter fondets erfaring har et tilstrekkelig godt målebrev til å kunne fradeles uten egen kart- og delingsforretning som for øvrig normalt gjennomføres i barmarksesongen. Delingssakene i kommunene har erfaringsmessig vært «flaskehals» for de innløsningssakene man til nå har hatt, som følge av kapasitetsproblemer der.

Tinglysingsmyndighetene vil også få en oppgang i arbeidsmengden ved tinglysing av et stort antall nye målebrev og skjøter, samt sletting av heftelser.

At en igangsatt innløsningssak trekker i langdrag på grunn av flaskehals i den offentlige saksbehandling antas å være langt mer frustrerende for den enkelte fester enn å måtte vente noe lenger før innløsningsretten inntreier igjen etter de første 30 år av festetiden og saken deretter behandles rimelig ekspeditivt. ...»

Også *Grunneierforeningen* og *Statskog SF* peiker på at forslaget kan være negativt for «forutsigbarheten» for bortfestaren. *Grunneierforeningen* meiner også at forslaget ytterlegare vil øydeleggje «likevekten i kontraktsforholdet». *Statskog SF* peiker vidare - som Opplysningsvesenets fond - på at det ved overgang til ein toårs regel kan oppstå kapasitetsproblem på fleire hald, og spør om forslaget «i praksis er gjennomførbart, eller om det – i hvert fall i en overgangsperiode over en del år – er egnet til å gi fester forventninger som i realiteten ikke kan innfris». *Statskog SF* meiner at tidsintervallet bør vere lenger, minimum fem år, og seier: «Alternativt bør kortere innløsningsintervall leddes av regulering av innløsningsvilkår som gir mulighet for forenklet behandling, for eksempel minstepris, jf bl a tidligere forslag i Ot prp 41, 2003-2004.»

*Opplysningsvesenets fond* meiner at ein innløsningsrett kvart anna år vil «bidra til at innløsning i overensstemmelse med bestemmelsene i loven, i enkeltsaker kan føre til resultater i strid med kravet om full erstatning i Grunnloven § 105».

*Hvaler Hytteforening, Norges Hytteforbund og Sporret Vel* ønskjer at endringa også skal gjelde fritidshus. *Norsk Skogbruksforening* meiner det ikkje bør skiljast mellom tomt til bustadhus og til fritidshus. Også *Fylkesmannen i Oslo og Akershus* held fram at det bør vere like reglar for bustadhus og fritidshus, då det ikkje alltid vil vere like enkelt å trekkje grensa mellom desse. *Domstoladministrasjonen, Den Norske Advokatforening* og *Oslo kommune* peiker også på at eit skilje her gir eit større tvistepotensiale enn det gjeldande lov gir.

*Norske Reindriftsamers Landsforbund* seier at dei ikkje har innvendingar mot forslaget, og viser til at «innløsning av boligtomter vil ... ikke ha vesentlig betydning for reindriftsnæringen», då dei «fleste boligtomter ligger i tettbebyggelse eller ved bilveger».

*Tomtefesterforbundet* har tatt opp einskilde spørsmål som går ut over det høyringsnotatet femna om, mellom anna blir det sagt at det er for lang tid å krevje at det først skal ha gått 30 år før festaren kan krevje innløsning.

Ein del instansar har særskilte merknader til overgangsføresegnene, og desse er kritiske, såleis mellom anna *Hvaler Hytteforening* («når loven er vedtatt må den gjøres gjeldende hurtigst mulig») og *Sporret Vel*.

*Tomtefesterforbundet* seier dette:

«At det skal gis en utsettelse med hensyn til denne nye regel på ett år og to måneder etter endringslovens ikrafttredelse, mener vi er helt feil. Loven må tre i kraft omgående. Dette vil ikke ha noen tilbakevirkende rettsvirkning som er i strid med grunnloven § 97, etter vår oppfatning.»

*Norges Bondelag* ber departementet «vurdere behovet for overgangsregler. Det eksisterer allerede mange overgangsregler som kompliserer regelverket om tomtefeste». *Den Norske Advokatforening* uttrykkjer det same.

### 3.3 Departementets merknader

I spørsmålet om tidspunktet for innløysingsretten er det klare interesse motsetnader mellom festarar og bortfestarar. Det er difor naturleg at høyringsfråsegnene går i ulik lei. Grunnleggjande sett er det sterke sosiale omsyn som talar for at festarane får løyse inn tomta. Tomtefeste er ei konfliktskapande og sosialt og praktisk uheldig eigeomsordning som er ressurskrevjande, og som skaper utryggleik for festarane. Endringsspørsmålet her gjeld tomter til bustadformål, der dei sosiale

omsyna står sterkast. Innløysingsretten gir sosial tryggleik for huseigaren på festetomta, både der den blir nytta og der den eksisterer som ein mogleg utveg ut av festehøvet. På den andre sida får bortfestaren innløysingssummen som vederlag når festehøvet tar slutt ved innløysing.

Avgjerande for departementets forslag om innløysingsrett anna kvart år for bustadfestarar er ei interesseavveging mellom omsynet til festarane og omsynet til bortfestarane. Ein overgang frå ein tiårsregel til ein toårsregel kan ha mykje å seie særleg for festarar som har fått festeavgifta vesentleg satt opp ved regulering 1. januar 2002 eller seinare. Særleg er det grunn til å gjere det mogleg for den som festar grunn til bustadhus, å innløyse tomta oftare enn kvart tiande år. På den andre sida har ein omsynet til at bortfestaren ut frå festekontrakten hadde venta eit festehøve som varte lengre, og det praktiske arbeidet ei innløysingssak vil føre med seg. Departementet er kome til at omsynet til bustadfestarane her bør ha størst vekt, og at forslaget om innløysingsrett kvart anna år for festetomt for bustadhus bør følgjast opp.

Departementet ser at eit skilje mellom tomter til bustadhus og tomter til fritidshus kan gi grensedragingsproblem i einskilde høve, men viser til at lov om tomtefeste allereie har eit slikt skilje, sjå § 34 tredje ledd.

Departementet ser ikkje bort frå – som nokre instansar er inne på – at nokre festarar med høve til innløysing kvart anna år, vil la vere å krevje innløysing når tomteprisane er særleg høge, eller vente med å krevje innløysing til tomteprisane eventuelt fell. Dette kan vere ei følgje av at tomteprisane kan svinge over tid, som ein vanskeleg unngår i dei høva der innløysingssummen er knytt til tomteverdet. Ein uheldig verknad av ein tiårsregel er at det etter omstenda kan bli naudsynt for festaren å velje mellom å løyse inn når tomteprisane er særleg høge, eller å vente i heile ti år før det igjen kjem høve til å løyse inn. Dei svingande marknadsprisane kan såleis ha ulike uønskte verknader utan omsyn til om regelen gir rett til innløysing kvart tiande år eller kvart anna år.

Departementet har vurdert merknadene i høyringa om mogelege konsekvensar av ei regelendring for store bortfestarar, og for domstolane mv. dei næraste åra. Departementet ser det som reelt at mengda innløysingskrav dei næraste åra kan gå opp som følgje av at bustadfestarane får innløysingsrett kvart anna år, og ser at dette kan gi visse praktiske vanskar på ulike måtar. Departementet reknar med at det er om lag 150 000 bustadfestehøve i landet, og at dei fleste har vart lenger enn 30 år, slik at tomta kan krevjast innløyst dei næraste

åra. Men ein veit ikkje kor mange som vil krevje innløyasing med det første, kor mange saker som vil krevje advokatbistand, eller kor mange som blir løyst med semje eller på anna vis utan skjønssak eller domstolshandsaming. Mange bustadfestarar har ei festeavgift på eit kjend, moderat og stabilt nivå, medan innløyasingssummen kan framstå som usikker og betydeleg. Departementet viser i denne samanhengen også til *Oslo kommunes* fråsegn foran. Andre festarar har på den andre sida fått eller kan vente at festeavgifta blir regulert til eit nivå som gjer at det er ønskjeleg å innløyse snarast råd.

At endringa i ei viss periode kan gi meirarbeid for domstolane og eventuelt andre offentlege instansar, kan departementet ikkje sjå at talar avgjerande imot ei slik lovendring som innhaldsmessig sett er ønskjeleg. Dette er i tilfelle først og fremst ei følgje av dei generelle oppgåvene dei aktuelle instansane har etter lovgjevinga. Sjå også om dette punkt 7.1.

Departementet foreslår at Kongen får høve til å gi nærare overgangsreglar. I ein slik samanheng bør ein byggje på reint praktisk-juridiske omsyn

for at lovendringane skal kunne bli sett i kraft utan for store praktiske problem og utan for mykje uklårleik i ein overgangsfase. Reint praktisk sett vil det bli ein overgangsfase utan omsyn til om det blir gitt overgangsreglar eller ikkje. Ei overgangsordning i tråd med forslaget i høyringsnotatet skil seg for partane lite frå det som domstolane reint praktisk truleg elles må leggje til grunn som avgjerande i ei overgangsfase, dersom det ikkje blir fastsett overgangsreglar. Utan omsyn til overgangsregelen krev lov om tomtefeste § 36 første ledd at festaren skriftleg set fram eit krav om innløyasing etter § 32 seinast eitt år før innløyasingstida er inne, jf. punkt 3.1 foran. Den mest vesentlege verknaden av ein overgangsregel på eitt år og to månader vil her vere at ein får ein ryddig overgangsfase der færrast moglege rettsspørsmål kjem på spissen i praksis. Det må vere betre for alle partar at ein kan lese overgangsreglar ut av ei forskrift, enn at ein må gå til domstolane for å få avgjort kva som skal bli avgjerande i overgangsfasen. Utforminga av overgangsregelen bør også bli sett i samanheng med overgangsreglane knytt til endringane som er drøfta under punkt 4 og 5 nedanfor.

## 4 Unntaket frå innløysingsretten for fritidshus i statsallmenningar mv.

### 4.1 Gjeldande rett og forslaget i høringsnotatet

Forslaget i høringsnotatet og gjeldande rett går fram av høringsnotatet punkt 3.1, som lyder slik:

«Lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste § 34 andre ledd seier at ved krav om innløysing av tomt som høyrer til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden for å akseptere kravet om innløysing tilby festaren lenging av festeavtala på same vilkår som før etter lova § 33. Regelen kan påropast av bortfestaren både om det gjeld tomt til bustadhus og om det gjeld tomt til fritidshus. Dette var også regelen for statsallmenningar fram til unntaket for statsallmenningar blei tatt ut av lova ved lov 2. juli 2004 nr. 63 om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv. Det bortfalle unntaket for statsallmenningar gjaldt, på same måte som for bygdeallmenningar, både for tomt til fritidshus og tomt til bustadhus.

Unntaket frå innløysingsretten i lov om tomtefeste § 34 andre ledd blir ved høringsnotatet her foreslått utvida til å gjelde også for tomt til fritidshus i statsallmenningar. Endringa i 2004 har etter departementet sitt syn nokre uheldige verknader. Dette gjer at departementet ønskjer høringsbehandla om unntaket bør innførast igjen for tomter til fritidshus. Når det gjeld bustadhus, legg departementet til grunn at gjeldande regel bør vidareførast. Dei sosiale omsyna som grunngir innløysingsretten, står sterkare for bustadhus sin del. Bortfeste i statsallmenningar gjeld i langt større grad fritidsfeste enn bustadfeste, slik at det er unntaket for fritidsfeste som har mest å seie for statsallmenningane og dei som har interesser i dei.

Unntaket frå innløysingsretten i statsallmenningar var i Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) frå departementet si side grunnlagt med ei tilvising til Ot.prp. nr. 28 (1995-96) side 34, der det særleg var vist til at «[b]rukstilhøva og det uheldige ved oppstyking talar mot ein rett til innløysing utan atterhald her».

Spørsmålet i høyringa er altså om ein på nytt skal innføre unntaket frå innløysingsretten etter § 34 andre ledd for feste av fritidshus i statsallmenningane. Departementet vil halde

fram at det ikkje har registrert at ein i allmenningane har hatt den same konfliktorienterte utviklinga som har gjort seg gjeldande for mange andre typar festehøve. Dette har truleg samanheng med det meir moderate festeavgiftsnivået ein har hatt, og som det kan synast som at ein har lagt seg på også etter regulering, sjå Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) punkt 3.4 og vedlegg 2 til proposisjonen. Departementet ser også at ei innløysing av landets om lag 5 500 fritidsfestehøve i statsallmenningane etter kvart kan gi store tap av dei laupande inntektene som fjellstyra har i dag. I Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) var det ikkje foreslått å ta bort unntaket i lova som gjaldt for statsallmenningar. Sidan korkje proposisjonen eller den føregåande allmenne høyringa gjekk inn for å ta bort unntaket frå innløysingsretten for statsallmenningar, blei ikkje dei økonomiske konsekvensane for fjellstyra vurdert og halde fram på same måte som om det motsette hadde vore tilfelle. Men det har i den allmenne debatten etter Stortinget sitt lovvedtak blitt langt større merksemd knytt til denne verknaden av lovvedtaket. Likevel var ikkje denne verknaden unemnd før lovvedtaket, sjå den nemnde proposisjonen side 36, der det er referert merknadar frå Norges Fjellstyre-samband om dette: Arbeidet som fjellstyra gjer, vil «ikke kunne utføres uten de inntekter som særlig festeavgiftene i dag gir». Det same momentet var i høyringa også nemnd av Landbruksdepartementet, Norges Bondelag og Norsk Allmenningsforbund. Bakgrunnen for merknadane var at ein del av festeinntektene i statsallmenningane etter dei gjeldande fordelingsreglane om dette går til fjellstyra.

Inntektene til fjellstyra nyttast mellom anna til tiltak som kjem alle brukarane av fjellet til gode, mellom anna hytteigarane. Dette kan i praksis vere slikt som rasteplassar, informasjonstavler, utedoar, turkart, rydding av stiar, skilting, open bu, rekrutteringsarbeid for ungdom i samband med fiske, støtte til stølsvegar m.m. (døme frå Vestre Slidre, bygd på opplysning frå Vestre Slidre fjellstyre i brev til departementet 16. september 2004). Utan festeinntektene kan slike tiltak bli skadelidande.

Ved lov 2. juli 2004 nr. 63 om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv.

fekk lov 6. juni 1975 nr. 31 om utnytting av rettar og lunnende m.m. i statsallmenningane (fjellova) § 13 tredje ledd eit nytt andre punktum. Fjellova § 13 første ledd seier at statsallmenningsgrunn til vanleg ikkje kan avhendast. Det nye tredje ledd andre punktum slår fast at føresegna i første ledd ikkje er til hinder for at tomt som er festa bort til bustadhus eller fritidshus, blir innløyst etter lov om tomtefeste kapittel VI. Departementet foreslår at denne regelen blir endra, slik at den i framtida berre vil gjelde for tomt som er festa bort til bustadhus. Dette er ein konsekvens av endringa i tomtefestelova.

Departementet ber til slutt om høyringsinstansane sitt syn på om det for Finnmarkseigedomens grunn i Finnmark bør gjelde eit tilsvarende unntak for fritidstomter som i statsallmenningar, jf. lov 17. juni 2005 nr. 85 om rettsforhold og forvaltning av grunn og naturressurser i Finnmark fylke (finnmarksloven). Eit stykke på veg kan omsyna til brukstilhøva og det uheldige ved oppstykking, slik som i stats- og bygdeallmenningar, tale imot ein rett til innløyning utan atterhald på Finnmarkseigedomens grunn i Finnmark.»

Konkret er høyringsforslaget utforma slik:

«§ 34 andre ledd skal lyde:

Ved krav om innløyning av *ei festetomt til bustadhus eller fritidshus* som høyrer til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden tilby festaren lenging på same vilkår som før etter § 33. *Det same gjeld ved krav om innløyning av ei festetomt til fritidshus som høyrer til ein statsallmenning eller til Finnmarkseigedomens grunn i Finnmark.*»

Høyringsforslaget til endring i lov 6. juni 1975 nr. 31 om utnytting av rettar og lunnende m.m. i statsallmenningane (fjellova) er utforma slik:

«§ 13 tredje ledd andre punktum skal lyde:

Føresegna i første stykket er ikkje til hinder for at tomt som er festa bort til *bustadhus vert innløyst* etter lov om tomtefeste kapittel VI.»

Høyringsframleggets lovforslag inneheld ei føresegn om at Kongen kan gi nærare overgangsreglar.

Etter ikraftsetjinga av ei endring i lov om tomtefeste § 34 mv. vil det kome ein overgangsfasa, og høyringsnotatet skisserer ein overgangsregel som følgjer mønsteret frå tilsvarende overgangsreglar. Forslaget fastset som utgangspunkt, når det gjeld festetomter til fritidshus som høyrer til ein statsallmenning, at endringa skal gjelde der krav om innløyning blir fremja på grunnlag av at innløyningstida er inne eller festetida er ute eitt år og to måna-

der etter ikraftsetjingsdatoen for endringslova eller seinare. Eit slikt skjeringstidspunkt har same grunngeving som for endringa av lov om tomtefeste § 32, jf. foran under punkt 3.1. Høvet der festaren døyr ved livstidsfeste blir handsama særskilt i høyringsforslaget. Det følgjer vidare av forslaget, etter mønster frå tilsvarende overgangsreglar, at der kravet om innløyning er endeleg avgjort ved avtale, skjønn eller rettsavgjerd før ikraftsetjingsdatoen for endringslova, gjeld endringane ikkje, sjølv om innløyningstida er inne eller festetida er ute etter det skjeringstidspunktet som elles gjeld etter overgangsreglane. I høyringsnotatet punkt 3.2 seier departementet mellom anna dette:

«Når ein konkret innløyningssprosess er sett i gang kort tid før fristen for å krevje innløyning er ute, bør nye lovregler ikkje gripe inn i det konkrete rettshøvet utan at særleg sterke omsyn gir grunn til det. Utan omsyn til korleis overgangsregelen blir utforma, vil nokre saker om innløyning vere gjennomført før lovendringa slår inn ... »

Når det gjeld festetomter til fritidshus som høyrer til Finnmarkseigedomens grunn i Finnmark, går høyringsforslaget inn for at ikraftsetjinga blir samanfallande med ikraftsetjinga av lov 17. juni 2005 nr. 85 om rettsforhold og forvaltning av grunn og naturressurser i Finnmark fylke (finnmarksloven). Lovforslaget i høyringsnotatet seier at Kongen eventuelt kan setje dei ulike endringane i verk frå ulik tid.

## 4.2 Høyringsfråsegnene

Følgjande instansar stiller seg positive til forslaget om endring av lov om tomtefeste § 34 andre ledd: *Finnmarkseigedomen, Grunneierforeningen, Landbruks- og matdepartementet, Miljøverndepartementet, Nordland, Troms og Finnmark Bondelag, Norges Bondelag, Norges Fjellstyresamband, Norges Skogeierforbund, Norsk Almenningsforbund, Norske Reindriftsamers Landsforbund* («delvis fornøyd»), *Statskog SF, Vestre Slidre fjellstyre, Øyer fjellstyre, Øyer kommune og Øystre Slidre kommune.*

*Statskog SF* skriv at frå 2005, etter lovendringa som opna for innløyningssrett i statsallmenningane, har Statskog SF innløynt vel 30 slike feste i statsallmenning, noko som har kravd mykje ressursar. Departementet forstår dette slik at dette gjeld saker der festaren har krav på innløyning i 2006, og i samanheng med opplysingar som er mottatt før, går det fram at dette må vere alle innløyningssakene for året 2006.

I eit eige brev 14. mars 2006 opplyser Statskog SF at «Statskog SF har rettidig mottatt vel 140 krav om innløsning for fritidsfester i statsallmenning for året 2007», og at av dette «er det 136 tilfeller hvor rett til innløsning inntretr 1. januar 2007». For den einskilde allmenning som krava gjeld, er det tale om frå eitt til tjue krav. (I alt er det totalt sett opp mot 5800 hyttefester i statsallmenningane.)

Vidare viser *Statskog SF* til at ein ser parallellar mellom opphavleg statsgrunn i Nordland og Troms og statsallmenningar i Sør-Noreg, og skriv mellom anna:

«Også i Nordland og Troms vil hensyn til bruksrettshaveres interesser – og da særlig samiske reindriftsinteresser – gjøre seg gjeldende.

Når det gjelder inntektsgrunnlag oppebærer Statskog SF alle festeinntekter fra fritidsfeste på opprinnelig statsgrunn i Nordland og Troms. Dette til forskjell fra ordningen i statsallmenninger i Sør-Norge. Statskog SFs inntekter fra bl.a. fritidsfeste i Nordland og Troms er med på å finansiere tiltak som kommer alle utmarksbrukere til gode. Ett eksempel på dette er «skolestangprosjektet». Over tid har Statskog SF og gjennom eget initiativ søkt å tilbakeføre deler av inntektene vi oppebærer i Nordland og Troms til de geografiske områdene der inntektene har sitt utspring. ...

Løpende festeinntekter fra fritidsfester i Nordland og Troms er i og for seg ikke et nødvendig premiss for at nevnte ordninger skal kunne opprettholdes. Dette sett hen til gjeldende regler om innløsningsvilkår, hvorved innløsningssum utgjør et substitutt for reduserte festeinntekter. ...»

*Norges Bondelag og Nordland, Troms og Finnmark Bondelag* held fram at unntaket også bør gjelde for statens grunn i Nordland og Troms, som Norges Bondelag held fram at er statsallmenning, og syner til dommen i Rt. 1991 side 1311. Det blir halde fram at statens areal i denne landsdelen ikkje kan bli liggjande igjen «som en «øy» utenom resten av landet. Her er det også bortfeste av tusenvis av fritidsfester på samme måte som på Finnmarkseiendommen i nord og statsallmenningene i sør». *Norges Bondelag* meiner attåt dette «at alle innløsnings saker i dette området må midlertidig stanses» mens ein ventar på ei utgreiing frå Samerettsutvalet. *Nordland, Troms og Finnmark Bondelag* meiner «at det må gis forbud mot innløsning i dette området med umiddelbar virkning».

*Øyer kommune* ønskjer at endringa også skal gjelde for bustadhus.

*Norske Reindriftsamers Landsforbund* seier følgjande:

«I flg forslaget til § 34 kan bortfesterens krav om innløsning av festetomt til bostedshus eller fritidshus som hører til en bygdeallmenning, i stedet tilby festeren forlenging på samme vilkår som tidligere etter § 33. Det samme gjelder ved krav om innløsning av festetomt til fritidshus som hører til en statsallmenning eller til Finnmarkseiendommens grunn i Finnmark. Bortfester bestemmer således på fritt grunnlag om han vil selge eller tilby forlengelse av festekontrakt.

NRL ber om at det i loven, eller alternativt i forskrift til loven, fastsettes at det normale i reindriftsområder skal være å tilby forlengelse av festekontrakt, samt en plikt til å ta hensyn til reindriften ved eventuell salg (for å sikre at salg ikke vil kunne skade reindriften i området).»

Følgjande instansar er negative til forslaget i høyringsnotatet: *Den Norske Advokatforening, Huseiernes Landsforbund, Norges Eiendomsmeglerforbund, Norges Hytteforbund, Norsk Skogbruksforening, Opplysningsvesenets fond, Sporret Vel og Tomtefesterforbundet*.

*Den Norske Advokatforening* viser til at det for statsallmenningar i Nordland og Troms ikkje er fjellstyre, og at høyringsnotatets grunngeving for endringa derfor ikkje når heilt fram. Ein kan ikkje vere sikker på at festeavgiftsnivået i framtida vil bli liggjande på eit lågt nivå i Nordland og Troms, der det er Statskog SF som administrerer desse eigedomane. *Den Norske Advokatforening* er vidare generelt skeptisk til at lova skal ha ulik handsaming av festarar av fritidseigedomar i statsallmenningar, på særskilt matrikulert statseigedom og på privat grunn.

*Norges Eiendomsmeglerforbund* meiner at grunngevinga knytt til bortfallet av inntekter for fjellstyra haltar, fordi «et fjellstyres inntekter og derved muligheter for å løse sine oppgaver ikke bør være avhengig av inntektene fra tomtefesteavgiften i det området fjellstyret har myndighet over», og fordi «inntektene fra innløsninger ikke nødvendigvis behøver å brukes i den løpende drift, men [kan] plasseres med avkastning som kan brukes i driften». *Huseiernes Landsforbund* er tvilande til at dei laupande festeinntektene har «avgjørende betydning for fjellstyrenes virksomhet, særlig tatt i betraktning det «moderate festeavgiftsnivået» som i dag gjelder i statsallmenningene, jf. departementets uttalelse. Ved innløsning vil staten motta engangsbeløp som bør kunne forvaltes på en slik måte at fjellstyrenes aktivitet kan holdes på dagens nivå».



*Tomtefesterforbundet* seier dette:

«Vi mener prinsipielt at det ikke skal gjøres unntak for innløsning av fritidshus i statsallmenninger. Antallet av fritidshus i statsallmenninger er ubetydelig. Her oppgis 5.500 festere med fritidshus i statsallmenninger, som bør avlyses. Det kan gis regler om hvorledes festetomtene skal brukes i statsallmenninger. Gjerdehold og beiterettigheter kan reguleres. At fjellstyrene skal leve av inntektene av tomtefeste i statsallmenninger, er å avlede saken om avskaffelse av tomtefeste. Fjellstyrene må få sin inntekt på annen måte. Ved innløsning av festetomtene i statsallmenningene kan fjellstyrene få tilført stor kapital som de kan bruke i sine pålagte oppgaver langt bedre enn i dag. Fjellstyrene kan på denne måte også frigjøre arbeidskapasitet til sine oppgaver med å forvalte fjell og vidder.»

*Opplysningsvesenets fond* meiner at særhandsaminga av einskilde bortfestarar er diskriminerande, og at forslaget strider mot Den europeiske menneskerettskonvensjon artikkel 14 og protokoll 1 artikkel 1. Ifølgje Opplysningsvesenets fond må konsekvensen av dette bli at alle bortfestarar må likestillast ved at tomter til fritidshus generelt må bli unntatt frå innløysingsrett etter tomtefestelova. *Norsk Skogbruksforening* meiner det er urimeleg å ha unntak frå innløysingsrett der staten er grunneigar: «Argumentene som brukes for å unnta staten fra innløsningsplikten synes i liten grad å være unike for festeforhold på statsgrunn».

Nokre høyringsinstansar har særlege merknader om Finnmarkseigedomens grunn i Finnmark. Av desse seier følgjande instansar seg positive til å la unntaket i lova omfatte denne grunnen: *Arbeids- og inkluderingsdepartementet, Finnmarkseigedomen, Landbruks- og matdepartementet, Miljøverndepartementet* og *Samisk Juristforening*.

*Finnmarkseigedomen* skriv at Finnmarkseigedomen vil ta over 5504 festekontrakter som gjeld fritidshus i Finnmark. Finnmarkseigedomen har vurdert tilhøvet til reindrifta, dei uavklåra bruks- og eigedomsrettane som Finnmarkskommisjonen skal ta stilling til, og den reint økonomiske sida for Finnmarkseigedomen, og stør forslaget til lovending.

Følgjande instansar er negative: *Tomtefesterforbundet, Finnmark fylkeskommune* og *Den Norske Advokatforening*.

*Tomtefesterforbundet* seier at behovet under finnmarksloven for å oppretthalde tomtefeste er like lite som i statsallmenningar, og at festarane ikkje bør miste innløysingsretten. *Finnmark fylkeskommune* seier at innløysingsretten «for tomter til

fritidseiendommer på Finnmarkseiendommens grunn må gjelde som i landet for øvrig». *Den Norske Advokatforening* seier dette:

«For Finnmarkseiendommens grunn er det for tidlig å gjøre seg opp en mening om hvilke konsekvenser innløsningsrett for fritidseiendommer har. Finnmarkseiendommen er nylig etablert og man har ingen praktisk erfaring for driften. Det er således ikke sikkert at høringsnotatets begrunnelse for å innføre begrensninger i innløsningsretten slår til.»

Fleire instansar har også særlege merknader til dei foreslåtte overgangsføresegnene:

*Landbruks- og matdepartementet, Statskog SF, Vestre Slidre fjellstyre, Øyer fjellstyre* og *Øyer kommune* ønskjer ein så kort som mogleg overgangsperiode. *Norges Fjellstyresamband* ber om «at overgangsreglene formes slik at retten til innløsning av fester for fritidsbolig i statsallmenning bare gjelder for dem som rettidig har krevd innløsning og som har innløsningsstidspunkt før endringslovens ikraftsettingsdato». *Arbeids- og inkluderingsdepartementet* ønskjer at unntaket for fritidstomter på Finnmarkseigedomens grunn i Finnmark «kan tre i kraft senest samtidig med ikrafttreddelsen av finnmarkslovens bestemmelser om Finnmarkseiendommen» for å unngå «en kort periode hvor det vil bli mulig å kreve innløsning for fritidstomter». *Samisk Juristforening* slutter seg til høyringsnotatets forslag om å samkjøre iverksetjing av endringane i lov om tomtefeste og av finnmarkslova.

*Norges Bondelag* ber departementet «vurdere behovet for overgangsregler. Det eksisterer allerede mange overgangsregler som kompliserer regelverket om tomtefeste». *Landbruks- og matdepartementet* meiner at ein bør vurdere å ikkje ha nokon overgangsperiode. *Statskog SF* uttaler mellom anna «at overgangsreglene ikkje bør gjelde lenger enn til 31.12.2006», mens *Vestre Slidre fjellstyre* seier at ein «eventuell overgangsregel må berre omfatte dei som har avtale med Statskog om innløysing i 2006». Også *Sporret Vel* har kritiske merknader til forslaget til overgangsføresegn.

*Den Norske Advokatforening* ønskjer enklare overgangsreglar om råd, men meiner det er problematisk at forslaget til overgangsregel ikkje strekkjer seg lengre slik at der ein av partane har gått til rettslege skritt før endringslovas ikraftsetjingsdato, vil innløysingsretten stå fast utan omsyn til når i framtida innløysingstida er inne eller festetida er ute. Den Norske Advokatforening meiner såleis at det må vurderast om departementets framlegg, som dekkjer dei tilhøva der det før

den nemnde datoen ligg føre endeleg skjønn eller rettsavgjerd, rekk langt nok.

### 4.3 Departementets merknader

Også i dette lovendringsspørsmålet er det klare interessemotsetnader mellom festarar og bortfestarar, og det er naturleg at høyringsfråsegnene går i ulik lei. Departementet er kome til at det bør fremjast forslag om lovendringar i lov om tomtefeste § 34 og fjellova § 13 i samsvar med det som var foreslått i høyringsnotatet, og viser til grunngevinga der. For tomter til fritidshus i statsallmenningane betyr dette at rettstilstanden blir reversert attende til det som gjaldt før lovendringa i 2004, som fekk verknad for krav der innløyasing kunne krevjast med verknad frå og med 1. januar 2006 (som hovudregel, jf. forskrift 15. oktober 2004 nr. 1338 om overgangsreglar ved ikraftsetjing av lov 2. juli 2004 nr. 63 om endringar i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv. § 1). Departementet kan ikkje sjå at høyringsmerknadene inneheld noko som avgjerande talar mot høyringsframlegget.

Det betyr at departementet går inn for å endre lov om tomtefeste § 34 andre ledd slik at bortfestaren skal kunne møte eit krav om innløyasing med tilbod om lenging på same vilkår som før etter lov om tomtefeste § 33, også når det gjeld krav om innløyasing av ei festetomt til fritidshus som høyrer til ein statsallmenning eller til Finnmarkseigedommen sin grunn i Finnmark. Framlegget til endring i fjellova § 13 tredje ledd andre punktum fører med seg at fjellova § 13 første ledd om at statsallmenningssgrunn til vanleg ikkje kan avhendast, vil gjelde i høve til vurderinga av om staten skal pårope retten etter forslaget til endra lov om tomtefeste § 34 andre ledd når det gjeld tomt til fritidshus der innløyasing blir kravd av festaren.

Departementet kan ikkje sjå at det er grunn til å gå inn på spørsmålet om det er statsallmenningar i Nordland og Troms, jf. høyringsfråsegna frå mellom andre Norges Bondelag. Lovforslaget gjer ikkje anna enn å føre rettstilstanden attende til det som gjaldt før lovendringa i 2004 for tomter til fritidshus i statsallmenning. Det er eit rettsbruks-spørsmål, ikkje eit lovtolkings-spørsmål, om eit areal eigd av staten reint faktisk er statsallmenning eller ikkje.

Når det gjeld merknaden frå *Norske Reindrifts- og Landsforbund* om at ein bør gi normalreglar om at bortfestaren skal nytte retten etter § 34 andre ledd til å gi tilbod om lenging framfor innløyasing i reindriftsområder mv., viser departementet

til regelen i fjellova § 13 som blir foreslått endra. Lov om tomtefeste sitt tema er rettshøvet mellom bortfestaren og festaren, og det er i den samanhengen ikkje naturleg med vidare regulering enn i departementets forslag. Framlegget ligg også utanom det som har vore på høyring.

Departementet er ikkje samd i *Opplysningsvesenets fonds* merknader om den europeiske menneskerettskonvensjonen. Departementet kan ikkje sjå at det er i strid med menneskerettane at særreglane i lov om tomtefeste § 34 andre og tredje ledd gjeld for nokre festetomter, mens andre følgjer lovas hovudregel om innløyasing.

Når det gjeld spørsmålet om overgangsreglar, viser departementet til at lovendringar av dette slaget fører meg seg ein overgangsfase, og at lovendringane mellom anna kan gripe inn i allereie verserande saker. Departementet har fått opplyst frå Statskog SF at i dei to allmenningane der fjellstyra har gitt utsegner om overgangsreglane, sjå punkt 4.2 foran, er det til dømes til saman 18 festarar som har kravd innløyasing frå 1. januar 2007 innan fristen etter lov om tomtefeste § 36 første ledd.

Departementet foreslår ein heimel for Kongen til å gi nærare overgangsreglar. Departementet meiner at desse reglane bør finne ein rimeleg balanse mellom dei motståande interessene. Lov om tomtefeste § 34 blir foreslått endra til gunst for bortfestarane, men overgangsreglane bør la det gjelde ein nærare regulert overgangsperiode. I hovudsak er dette ut frå omsynet til dei som innan eitt årsfristen før innløyasinga, jf. lov om tomtefeste § 36 første ledd, har sett fram konkrete krav om innløyasing ut frå lova slik ho var då kravet blei sett fram. Men også fordi det i ein overgangsfase – også om ein ikkje fastset reglar for overgangen – vil oppstå ymse juridiske og praktiske spørsmål knytt til slike allereie reiste krav, om ein ikkje regulerer overgangen. Det har vore fleire lovendringar dei seinaste åra, og det er mykje strid knytt til lova. Det vil vere lite heldig om ikkje det i samband med lovendringar gjennomgåande blir gitt overgangsreglar som tar omsyn til saker som pågår når lova blir endra. Dei interessene som talar for lovendringane bør her vegast opp mot både praktisk-juridiske omsyn og omsynet til festarane som har reist krav, etter tilhøva har tatt på seg kostnader med dette, og som bør kunne gjere slike konkrete disposisjonar med tiltru til den lova som gjeld til einkvar tid. Utforminga av overgangsreglane bør også bli sett i samheng med overgangsreglane knytt til endringane som er drøfta under punkt 3 og 5 i proposisjonen her.

Departementet meiner at overgangsreglane bør følgje tidlegare overgangsreglar, fordi teknisk

likskap mellom overgangsreglane kvar gong reglane blir endra gir ein enklast mogeleg rettstilstand. Alle krav som er reist, kan likevel ikkje vernast av overgangsreglar, og overgangsreglane bør ta omsyn til eittårsfristen i lova § 36 første ledd for å fremje krav om innløyasing. Hovudregelen i overgangsføresegnene bør vere at dei nye reglane bør gjelde for krav om innløyasing som blir fremma på grunnlag av at innløyasingstida er inne, eller festetida er ute, eitt år og to månader eller seinare etter at endringslova trer i kraft. Berre krav som gjeld innløyasing i laupet av dei første 14 månadene etter ikraftsetjingsdatoen for endringslova bør altså bli verna mot å bli råka av dei nye lovreglane. Heller

ikkje bør lovendingane gripe inn i endelege avtaler, skjønn eller rettsavgjerder som ligg føre når lova trer i kraft.

Når det gjeld Finnmarkseigedomens grunn i Finnmark, tar departementet sikte på at iverksetjinga av reglane skal falle saman med iverksetjinga av finnmarkslova, om dette let seg gjere. Departementet ønskjer at endringa som gjeld Finnmark skal kunne setjast i verk også før endringsforslaget i § 34 elles, om det blir naudsynt. Det blir derfor gjort framlegg om at einskilde føresegner skal kunne setjast delvis i verk, jf. lovforslaget romartal V.

## 5 Unntaket frå innløyingsretten for fritidshus som høyrer til landbrukseigedomar

### 5.1 Gjeldande rett og forslaget i høyringsnotatet

Om den gjeldande føresegna i lov om tomtefeste § 34 tredje ledd seier høyringsnotatet punkt 4.1 dette:

«Når festaren fremjar krav om innløyning av tomt festa bort til fritidshus som høyrer til ein landbrukseigedom, kan bortfestaren i staden tilby festaren lenging på same vilkår som før etter lov om tomtefeste § 33. Dette følgjer av forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m. § 4, som er gitt av Kongen med heimel i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste § 34 tredje ledd.

Lova § 34 tredje ledd lyder slik:

«Kongen kan fastsetje i forskrift at det same som i andre leddet skal gjelde så lenge tomt festa bort til fritidshus høyrer til ein landbrukseigedom og inntekta frå festetomtene utgjer ein monaleg del av den totale næringsinntekta som vert henta frå drift av landbrukseigedomene.»»

Spørsmålet om å endre denne lovheimelen har bakgrunn i regjeringas ønske om å endre forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m. § 4 første ledd bokstav c. Bokstav c inneheld eit av fleire vilkår som må liggje føre for at ein bortfestar skal kunne påropa landbruksunntaket i § 4. Hovudregelen i særvilåret i bokstav c er at inntekta frå festetomtene etter tenkt lovleg regulering på innløyningstida til saman må utgjere ein tidel eller meir i høve til det gjennomsnittlege årlege driftsresultatet ved drift av eigedomene som jord-, skog- eller hagebruk dei tre rekneskapsåra som fell før dagen etter at festaren seinast kan setje fram innløyingskravet, jf. bokstav c første punktum. Høyringsnotatet reiser spørsmålet om å endre § 4 første ledd bokstav c første punktum slik at «ein tidel eller meir» endrast til eit krav om «5 % eller meir». Fleire festetomter vil då falle inn under det landbruksunntaket som gjeld til føremon for bortfestarar innan landbruket. I høyringsbrevet punkt 4.3.1 seier Justisdepartementet at dette truleg «gjer at ein stor og heilt overvegande del av landbrukseigedomane som fyller arealkravet i [forskrifta § 4 første

ledd] bokstav a og festeinntektskravet på 15 000 kroner i bokstav b, vil falle inn under landbruksunntaket. Bokstav c vil i seg sjølv berre gjere at ein relativt liten del av landbrukseigedomane ikkje vil kunne pårope landbruksunntaket». Justisdepartementet seier vidare i punkt 4.3.1 at som eit mogleg alternativ ønskjer departementet høyringsinstansane sitt syn på spørsmålet om å oppheve § 4 første ledd bokstav c, og seier mellom anna dette:

«Eit alternativ til å endre kravet i forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m. § 4 første ledd bokstav c frå 10 % til 5 %, kan vere å oppheve bokstav c heilt. Forskrifta vil då ikkje krevje eit særleg høve mellom festeinntektene og driftsresultatet frå landbrukseigedomene for at bortfestaren skal kunne pårope landbruksunntaket. Avgjerande for om landbruksunntaket vil kunne påropast etter § 4 første ledd, vil då bli om krava i bokstav a og bokstav b om minstepstorleik på landbrukseigedomene og på dei samla festeinntektene er innfridde eller ikkje. Dette vil i tilfelle gi ei vesentleg forenkling av regelverket.»

Som overgangsordning (knytt til forslaget om forskriftsendring) inneheld høyringsnotatet tilsvarende forslag som for statsallmenningar, sjå punkt 4 foran.

Høyringsnotatet punkt 4.4 inneheld også forslag til klårgjering av forskrifta på einskilde punkter (visse sameigehøve, forskriftas eigedomssomgrep m.m.). Dette gjeld spørsmål som ikkje har samanheng med spørsmålet om endring av lovheimelen, og som ikkje blir nærare omtalt i proposisjonen her.

Spørsmålet om endring av lovheimelen for landbruksunntaket i § 34 tredje ledd er nærare drøfta i høyringsnotatet punkt 4.2, som seier dette:

«Etter den gjeldande lov om tomtefeste § 34 tredje ledd er Kongens forskriftskompetanse bunde til visse vilkår, mellom anna at inntekta frå festetomtene utgjer «ein monaleg del» av den totale næringsinntekta som vert henta frå drift av landbrukseigedomene. Fleirtalsfraksjonen i Stortingets justiskomiteé uttalte følgjande

då § 34 tredje ledd blei vedtatt, jf. Innst. O. nr. 105 (2003-2004) side 12:

«Med uttrykket «ein monaleg del» menes 10 pst. eller mer av totalinntekten det året innløsning kreves, ved drift av eiendommen som jord-, skog- eller hagebruk.»

Etter lovheimelen for forskriftene er det altså eit krav at festeinntektene skal bli sett i høve til næringsinntektene, og ved lovhandsaminga blei det lagt til grunn at dette høvet er slik at festeinntektene skal vere 10 %. eller meir sett i høve til næringsinntekta. Forskriftsheimelen føreset også at landbruksunntaket primært blir innretta til fordel for bruk som er i drift. Kongen kan ikkje gi ei forskrift som gir landbruksunntaket eit anna omfang enn det som fell innanfor denne forskriftskompetansen, utan at lovregelen først blir endra.

Høyringsforslaget som blir reist i høve til forskrifta § 4, føreset ei endring av forskriftsheimelen. Departementet ber om høyringsinstansane sine merknader til følgjande forslag til § 34 tredje ledd, som gir ein vidare forskriftskompetanse for Kongen enn i dag:

«Kongen kan fastsetje i forskrift at det same som i andre leddet skal gjelde så lenge tomt festa bort til fritidshus høyrer til ein landbruks-eigedom og inntekta frå festearealet som høyrer til bruket tilseier at innløyning ikkje finn stad.»

I denne teksta er kravet til at festeinntektene skal bli sett i høve til næringsinntektene, og dermed også kravet til det nærare høvetalet, tatt ut. Også dette forslaget til utforming av forskriftsheimelen føreset at landbruksunntaket primært blir innretta til fordel for bruk som er i drift, men utan at dette på den same måten som før kjem til uttrykk direkte i lovteksta. Kriteriet om at «inntekta frå festearealet som høyrer til bruket tilseier at innløyning ikkje finn stad», vil vere oppfylt når det etter forskriftsgjeverens politiske vurdering er grunn til å verne denne inntekta. Regelen opnar altså for eit fritt skjønn der den gjeldande regelen set visse grenser. Ein treng ikkje måle festeinntektene mot inntekta frå landbruksdrifta på eigedomen. Ei slik lovendring vil etter departementets vurdering ikkje krevje ein nærare overgangsregel.»

## 5.2 Høyringsfråsegnene

Generelt positive til forslaget, framfor å oppretthalde gjeldande rett, er desse høyringsinstansane: *Eiendomsmeglerforetakens Forening, Fylkesmannen i Telemark, Fylkesmannen i Vest-Agder, Grunneierforeningen, Huseiernes Landsforbund, Landbruks- og matdepartementet, Norges Bondelag, Norges Skogeierforbund og Norsk Skogbruksforening,*

*Landbruks- og matdepartementet* seier mellom anna følgjande:

«Rammebetingelsene i landbruket er under press, og departementet mener det er viktig å ta vare på de inntektsmulighetene som finnes slik at gården kan brukes som base for bosetting og drift. Vi viser i denne sammenhengen til at det i Soria Moria erklæringen er lagt særlig vekt på å øke bosettingen i distriktene. Med basis i de faktiske opplysningene som går fram av høringsbrevet vil en endring fra 10 % til 5 % kunne føre til et slikt resultat, i det svært få landbrukseiendommer ikke vil bli vernet ved den endrede bestemmelsen. Unntaket innrettes dermed slik at det samsvarer med landbrukspolitikken, og endringen rydder dessuten av veien et stort antall mulige tvistesaker. Landbruks- og matdepartementet slutter seg etter dette til forslaget til endret lovhjemmel.»

*Norges Skogeierforbund* held fram at «landbruksunntaket bør gjelde alle landbrukseiendommer uavhengig av arealgrenser og beløpsgrenser». Også *Norges Bondelag* vil ha «et generelt unntak fra innløsningsretten for alle festetomter som ligger til landbrukseiendommer».

Generelt negative til forslaget i høyringsnotatet er desse: *Hvaler Hytteforening, Norges Eiendomsmeglerforbund, Norges Hytteforbund, Opplysningsvesenets fond, Sporret Vel og Tomtefesterforbundet.*

*Tomtefesterforbundet* meiner at «dette unntak ... må utformes mye strengere og mer konkret».

*Opplysningsvesenets fond* meiner at særhandsaminga av einskilde bortfestarar er diskriminerande, og at forslaget strider mot Den europeiske menneskerettskonvensjon artikkel 14 og protokoll 1 artikkel 1, jf. også punkt 4.2 foran.

Nokre instansar har også uttalt seg særleg om sjølve lovendringsspørsmålet:

*Norges Eiendomsmeglerforbund* argumenterer for stabile reglar og går imot å endre lovheimelen og forskrifta. *Den Norske Advokatforening* seier dette:

«Med endringsforslaget til forskriftshjemmel i tfl. § 34 tredje ledd, vil forskriftskompetansen bli mer fleksibel enn forholdet er etter dagens regler. Dette gjør at vilkårene for å nekte innløsning av festetomter knyttet til landbrukseiendommer lettere kan endres og tilpasses de driftsmessige forholdene i landbruket sammenlignet med den sterkere føring i forskriftshjemmelen som man har i dag. På den annen side vil rettstillingen for bortfester og fester kunne bli mindre forutberegelig, i det en forskrift lettere enn en lovbestemmelse kan endres med skiftende politiske sammensetninger på Stortinget.»

*Norges Bondelag* seier mellom anna dette:

«Norges Bondelag ser behovet for å endre lov-hjemmelen, men går imot en så vid forskrifts-hjemmel som foreslått i høringsnotatet. Isteden ønsker Norges Bondelag at det innføres et generelt unntak fra innløsningsretten for land-bruket som nedfelles direkte i tomtefesteloven. Alternativt at vilkårene i forskriften forenkles og tas direkte inn i loven.»

Fleire instansar har særlege merknader til spørsmålet om å oppheve forskrifta § 4 første ledd bokstav c, framfor å endre den, og alle desse instansane er positive til dette. Dette gjeld *Domstol-administrasjonen* («vesentlig forenkling av regel-verket, og ... et lavere tvistepotensiale for partene samt en redusert bruk av domstolsressurser»), *Fylkesmannen i Telemark*, *Grunneierforeningen*, *Huseiernes Landsforbund* (som seier om gjeldande regel at den «byr på problemer i praksis ... for stor prosessrisiko»), *Norges Bondelag* («regelen er så komplisert og konfliktskapende at begge parter er avhengig av å bruke advokat»), *Norges Skogeierforbund*, *Norsk Skogbruksforening* (som seier om gjel-dande regel at det er «uheldig at enheter med god landbruksdrift skal fratas muligheten for den løpende faste inntekten festeavgiften gir fordi land-bruksdriften er god») og *Næringslivets Hovedorga-nisasjon*. Dette gjeld og *Landbruks- og matdeparte-mentet*, som seier dette:

«Avgrensingen av landbruksunntaket i gjel-dende forskrifts § 4 første ledd a og b (areal-størrelse og festeinntekter) er etter departe-mentets syn bestemmelser som er lette å prak-tisere. De innebærer at partene selv kan ta stilling til om unntaket gjelder deres tilfelle eller ikke. Avgrensingen knyttet til forskriftens punkt c er ikke av en slik karakter. Partene vil i stor grad trenge hjelp av både regnskaps- og lovkyndige, og bestemmelsen inneholder dess-uten et betydelig tvistepotensial. Opplysnin-gene i høringsnotatet viser at utregningsrege-len i § 4 første ledd punkt c vil få svært liten selvstendig betydning dersom bestemmelsen endres til 5 %. Landbruks og matdepartementet mener på denne bakgrunn at en fullstendig opphevelse av forskriften punkt c vil føre til betydelig regelforenkling uten at en slik opphe-velse vil berøre noe stort antall festeavtaler. Departementet tilrår derfor en slik løsning framfor en endring fra 10 % til 5 %. Departemen-tet mener at dette både følger opp intensjonen i Soria Moria erklæringen, og vil føre til en regel-forenkling som er til beste både for partene og samfunnet som helhet.»

Når det gjeld overgangsføresegnene, seier *Den Norske Advokatforening* at den ønskjer om mogeleg enklare overgangsreglar. Men samstundes meiner denne instansen, som i høve til unntaket for statsallmenningane, at det er problematisk at over-gangsregelen ikkje strekkjer seg lengre slik at der ein av partane har gått til rettslege skritt før endringslovas ikraftsetjingsdato, vil innløysings-retten vere i behald utan omsyn til når i framtida innløysingstida er inne eller festetida er ute.

### 5.3 Departementet sine merknader

Justisdepartementet ser at det er ulikt syn også på dette lovendringsframlegget og på ei slik endring av forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m. § 4 første ledd bokstav c som lovendringa legg opp til. Departementet kan ikkje sjå at merknadene frå høyringsinstansane tilseier at framlegget frå høyringsbrevet om å endre lova § 34 tredje ledd ikkje bør følgjast opp. Departementet går såleis inn for at ein bør endre lova ved å ta ut kravet til at feste-inntektene i forskrifta skal bli sett i høve til næringsinntektene, og dermed også kravet til det nærare høvetalet. Endringsforslaget føreset like-vel, som etter den gjeldande regelen, at landbruks-unntaket primært blir innretta til fordel for bruk som er i drift. Dette kjem likevel ikkje til uttrykk direkte i lovteksta.

Justisdepartementet gjer ikkje framlegg om å endre det grunnleggjande kravet om at eit unntak berre kan bli fastsett så lenge det gjeld tomt festa bort til fritidshus som høyrer til ein landbrukseige-dom. Kravet etter framlegget går elles ut på at «inn-tekta frå festearealet som høyrer til bruket tilseier at innløysing ikkje finn stad».

Til merknaden frå *Opplysningsvesenets fond* om at endringane i lova og eventuelt også i forskrifta er i strid med den europeiske menneskerettskonven-sjonen, viser departementet til vurderinga av same påstand under punkt 4.3 foran.

*Den Norske Advokatforening* og *Norges Bonde-lag* uttaler at forskriftskompetansen til Kongen blir meir fleksibel, og meiner at dette kan ha uheldige sider. Departementet har likevel den oppfatninga at ei slik utforming av heimelen er mest tenleg i dette høvet. Sjølv om forskriftsheimelen er fleksibel må regjeringa på eit område som dette - som det er knytt sterk politisk interesse til - til ein kvar tid ta omsyn til kva ein kan forsvare i høve til vur-deringane som gjer seg gjeldande i Stortinget. For-skrifta som er gitt med heimel i lova § 34 tredje ledd, har ein teknisk karakter og eit omfang som gjer at reglane bør stå i forskrift framfor i lov. Det

ville vere komplisert å utforme ein meir omfattande forskriftsheimel med nærare grense for kva kompetanse Kongen skulle ha, og ei slik tekst kunne lett kome til å reise tolkingsspørsmål som ikkje var tilsikta.

Justisdepartementet ser at det kan vere eit spørsmål om Kongen bør nytte ein eventuell utvida forskriftskompetanse til å oppheve forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m. § 4 første ledd bokstav c. Departementet tar likevel førebels sikte på å gjere framlegg om at ordlyden «ein tidel eller meir» blir endra til «5 % eller meir».

Når det gjeld overgangsspørsmåla knytt til forskriftsendringar, meiner departementet at desse i forskrifta bør løysast tilsvarende som i høve til end-

ringa i lova § 34 andre ledd om statsallmenningar, jf. punkt 4.3 og 5.1 foran. Utforminga av overgangsreglane bør også bli sett i samanheng med overgangsreglane knytt til endringane som er drøfta under punkt 3 foran. *Den Norske Advokatforenings* framlegg om at overgangsregelen i høve til landbruksunntaket bør strekke seg lenger, ville gjort det mogeleg for festarar å kome unna dei nye reglane berre ved å reise sak før lova blir sett i verk. Overgangsføresegnene bør gi rimelege og praktiske løysingar for ei overgangsfase, men ikkje opne for at partane kan strekkje overgangsfasen ved taktiske disposisjonar i ei kort periode etter at lov- og forskriftsendringar er vedtatt, men før reglane er i kraft.

## 6 Tvisteløysingsordninga ved regulering av festeavgift og ved innløsning

### 6.1 Bør tvisteløysinga skje etter vanlege rettargangsreglar framfor ved skjønn?

#### 6.1.1 Forslaget i høyringsnotatet

I høyringsnotatet punkt 5.5.1 tar departementet opp spørsmålet om tvisteløysinga ved regulering av festeavgift og ved innløsning bør skje etter vanlege rettargangsreglar framfor ved skjønn. Departementet viser til at når det gjeld regulering av festeavgift etter § 15, har spørsmålet aktualitet ikkje berre for bustadfeste og fritidsfeste, men også for andre festehøve som fell under lov om tomtefeste, til dømes feste til ymse næringsformål.

I høyringsnotatet viser departementet til at skjønn som gjeld innløsning, har stor likskap med vanlege søksmål for domstolane, og seier mellom anna (punkt 5.5.1):

«I realiteten gjeld slike skjønn tvisteløysing som ikkje skil seg frå andre spørsmål som handsamast i ordinære søksmålsformer. Sakene kan gjelde lovtolking, avtaletolking og usemje om dei faktiske tilhøva, med variert bevisføring. Dei mest skjønnsprega avgjerdene knytt til innløsning og regulering av festeavgift er dei der verdsetjing av fast eigedom kjem inn i bildet. Men desse sakene skil seg lite frå til dømes utmåling av skadebot for tingskade etter lov om skadeserstatning, som går etter vanlege prosessreglar.»

#### 6.1.2 Høyringsfråsegnene

Desse instansane er positive til å la tvisteløysinga skje etter vanlege rettargangsreglar framfor ved skjønn: *Domstoladministrasjonen*, *Huseiernes Landsforbund*, *Norges Eiendomsmeglerforbund* og *Statskog SF*.

*Domstoladministrasjonen* seier mellom anna følgjande:

«Domstoladministrasjonen mener at de ordinære tvistemålsreglene og de nye regler i tvisteloven må anses velegnet til også å løse saker som gjelder regulering av festeavgift og innløsning av festetomter. Vi kan, i likhet med

departementet, ikke se at det foreligger andre hensyn som skulle tilsi behov for særlige prosessregler for denne typen saker enn hva som er tilfelle ved behandling av for eksempel saker om erstatning for tingsskade. I likhet med erstatningssaker, vil det i tomtefestesaker i stor grad være opp til domstolens skjønn å fastsette passende kronebeløp.

Den nye tvisteloven legger opp til et proporsjonalitetsprinsipp hvor sakens omfang skal stå i forhold til hva tvisten gjelder. Domstoladministrasjonen mener et slikt prinsipp bør ligge til grunn også i tomtefestesaker. I tillegg vil tvisteloven legge opp til en utstrakt bruk av utenomrettslig rettsmegling. Små tomtefestesaker vil derfor kunne løses ved meglings uten at saken må bringes inn for rettslig prøving.

... Av hensyn til målsettingen om rask og effektiv saksbehandling, mener vi ... at saker om regulering av festeavgift og innløsning av festetomter bør løses etter de ordinære prosessregler.»

*Huseiernes Landsforbund* seier mellom anna dette:

«Lovgivers intensjon om å begrense bruk av advokater, mener HL best ivaretas ved å la tvister som hovedregel starte for forlikrådet. ... Den nye tvisteloven setter meklings samt reduserte kostnader for partene i fokus. HL er positiv til den nye tvisteloven, og vi mener derfor at tvister etter tomtefesteloven i fremtiden bør løses med bakgrunn i alminnelig prosesslov.»

Også *Statskog SF* meiner at tvisteløysing etter den nye tvistelova «vil være den mest rasjonelle, effektive og ressursbesparende tvisteløsningen».

Desse instansane er negative til forslaget: *Den Norske Advokatforening*, *Norges Bondelag*, *Norsk Skogbruksforening*, *Opplysningsvesenets fond*, *Oslo kommune*, *Sporret Vel* og *Tomtefesterforbundet*.

*Opplysningsvesenets fond* seier mellom anna dette:

«Både ved festeavgiftsregulering basert på tomteverdien på reguleringstidspunktet og ved tvangsinnløsningskrav etter tomtefesteloven vil spørsmålet som tallmessig åpenbart oftest vil



føre til at partene ikke kommer til enighet og som derved krever en avgjørelse av en nøytral instans, være spørsmålet om verdsettelsen av tomten. ... Når det gjelder saker om tvangsinnløsning etter tomtefesteloven, vil slike etter sin karakter være like eller ha store likhetstrekk med ekspropriasjonserstatningssaker, som klart skal behandles som skjønn, herunder etter en del særregler i skjønnsprosessloven. Hvis en sak først havner for en rettsinstans er det for både bortfester og festersiden ofte nærliggende å benytte seg av prosessfullmektig for å prosedere saken for seg, normalt advokater. Pr. i dag har et stort antall advokater kjennskap til og kompetanse fra skjønnsprosessen. Tilsvarende for de dommere som administrerer skjønn og overskjønn. Det vil måtte bety nedleggelse av store ressurser å forlate det spesielle skjønnsystemet for disse type saker for i stedet å gå over på et mer generelt system med de vanlige rettergangsregler. Uansett kan man ikke se at de grunner som høringsbrevet gir uttrykk for til fordel for ordinære rettergangsregler er tungveiene nok, og særlig da ikke for festeavgiftsregulering.»

*Den Norske Advokatforening* seier at ordninga med skjønn i saker om regulering av festeavgift og innløsning av festetomt er godt innarbeida over lang tid, og at ein føretrekk skjønn fordi skjønnsmennene har den kompetansen ein treng til å vurdere verdier. *Oslo kommune* seier dette:

«Kommunen mener at det er fordeler med å beholde skjønnsprosessloven som egen prosessform. Dette fordi det i stor utstrekning er tale om fastsettelse av en verdi av den eiendommen det er tale om. Bestemmelsene i tvisteloven om forenklet prosess og rettsmekling antas det å være mindre behov for. Partene vil i stor utstrekning ha forhandlet på forhånd om festeavgiften/verdsettelsen av eiendommen. Skjønnsprosessloven er en prosessform som tar hensyn til utgangspunktet om at det foreligger en uenighet om verdsettelse av et areal, i motsetning til tvistemålsloven/ny tvistelov.

Kommunen forstår høringsnotat slik at det ikke er forslag om å fjerne skjønnsprosessloven, men at spørsmålet gjelder om tvisteløsning i saker som gjelder feste skal gå etter vanlige rettergangsregler. Så lenge det er en egen skjønnsprosesslov kan det i alle fall ikke være noen grunn til at saker om feste går etter vanlige rettergangsregler.

Kommunen har god erfaring med at saker om feste behandles etter skjønnsprosessloven, og har ikke følt noe behov for at slike saker skal behandles etter vanlige rettergangsregler.»

### 6.1.3 Departementets merknader

Sentrale interesseorganisasjonar både på festar- og bortfestarsida, og einskilde andre, går mot framlegget om å la tvisteløysinga skje etter vanlege rettargangsreglar framfor ved skjønn. Andre gir støtte til eit slikt framlegg. Ut frå motstanden frå sentrale høyringsinstansar ser departementet det som mindre naturleg å ta opp dette forslaget no. Departementet ser det likevel slik at vanlege rettargangsreglar har ein fleksibilitet som gjer at innvendingane mot forslaget ikkje i seg sjølv er avgjerande, og vil tru at skjønshandsaming gjer rettsstoda i tomtefestehøva i praksis meir komplisert enn om berre vanlege rettargangsreglar blir nytta. Det kan eventuelt vere naturleg å vurdere spørsmålet nærare i ein breiare samanheng seinare, knytt til revisjon av skjønnsreglane meir generelt.

## 6.2 Bør tvist om retten til innløsning høyre under skjønnsstyremakta si kompetanse?

### 6.2.1 Gjeldande rett og forslaget i høringsnotatet

I høringsnotatet punkt 5.4.2 seier departementet dette:

«Etter lov om tomtefeste § 37 andre ledd «høyrer krav om innløsning under skjønn, som fastset innløysingssummen og innløysingsvilkåra elles». Føresetnaden er at partane ikkje «er samde om innløysingsvilkåra, eller har avtalt vilkåra fastsette på annan måte». Dersom punktet om innløysingsvilkår er løyst mellom partane, er det naturleg å forstå ordlyden slik at ein tvist berre om retten til innløsning ikkje høyrer under skjønn, men under ordinære rettargangsreglar. Det kan spørjast om ein slik tvist om retten til innløsning blir avgjort med rettskraftverknad ved skjønnet, dersom det er skjønn på grunn av at partane ikkje er samde om innløysingssummen og innløysingsvilkåra. Ordlyda i tomtefestelova eller andre rettskjelder synast ikkje å gi ei sikker løysing. Korleis samanhengen mellom spørsmåla er kan ha noko å seie for vurderinga av dette spørsmålet, sml. Rt. 2000 side 959 på side 964 og Rt. 2003 side 1765 på side 1769.

Føresegna om skjønshandsaming var først tatt med i den tidlegare lov om tomtefeste 30. mai 1975 nr. 20 § 11 første ledd, etter forslag i Ot.prp. nr. 2 (1974-75). Med ein noko endra ordlyd blei regelen vedtatt i den nye lov 20. desember 1996 nr. 106 § 36 fjerde ledd, jf. forslaget til § 3-4 tredje ledd i NOU 1993: 29 Ny lov om tom-

tefeste og til § 35 fjerde ledd i Ot.prp. nr. 28 (1995-96). Regelen i § 36 fjerde ledd blei ved lov 2. juli 2004 nr. 63 om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv. flytta til si noverande plassering i § 37 andre ledd.

Men om ein først har skjønnshandsaming etter lov om tomtefeste § 37 andre ledd, følgjer det av lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 26 at «tvist om retten til og betingelserne for skjønnsforretningens fremme eller om, hvad der skal være gjenstand for skjøn, avgjøres under forretningen». Spørsmålet om festaren har eit krav om innløyasing kan bli handsama i skjønnsaka etter denne regelen.

Spørsmålet er då kva som er verknaden av at ein i skjønnet etter § 26 handsamar det kravet som i tilfelle ligg til grunn for at skjønnsforretninga kan fremjast. Rettspraksis tilseier at kravet ikkje blir rettskraftig avgjort, men berre prejudisielt avgjort. Sjå særleg om det tilsvarande spørsmålet i høve til lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 48 i Rt. 1973 side 686 på side 689, der Høgsterett legg til grunn at når tvisten om eit oreigningsvedtak er gyldig etter § 48 «avgjøres» under skjønnsforretninga, så er det tale om at skjønnsretten «i henhold hertil prejudisielt [tar] standpunkt til enhver tvist om tillatelsens formelle og materielle gyldighet». Sjå også same føresetnad i Rt. 1982 side 241 på side 253, jf. også direkte om § 26 Fleischer, Skjønnsprosessen, 1980 side 100 og NOU 1993: 35 Lov om skjønnsprosess side 67. På den andre sida skriv Dragsten og Vislie, Skjønnsloven, 1983, side 146 til § 26 at det at tvisten «avgjøres under forretningen», inneber «at tvister av denne art ikke hører under de ordinære domstoler, men under skjønnsrettens kompetanse», noko som skulle tyde på at avgjerdene har rettskraftverknad. NOU 1993: 35 Lov om skjønnsprosess side 67- 68 meiner i høve til § 48 at det må bli stilt spørsmål om det er riktig å rekne avgjerdene som prejudisielle, slik som Rt. 1973 side 686 og Rt. 1982 side 241 gjer.

Departementet meiner det bør vurderast om det bør gå fram av lov om tomtefeste § 37 andre ledd første punktum at når det er skjønn, så skal spørsmålet om retten til innløyasing høyre under skjønnsaka. Når festaren har kravd innløyasing dekkjer dette ikkje berre tvist om vilkåra etter § 32, jf. § 34, ligg føre, men også tvist som gjeld om kravet er sett fram i tide etter § 36. Slik tvist vil altså etter høyringsforslaget bli avgjort i form av skjønn og med rettskraftverknad. Rettsmidlet mot avgjerda om dette vil vere eit overskjønn. Ein kan spørje om dette er mest hensiktsmessig i høve til at ein negativ avgjerd elles, etter no gjeldande rett, ville blitt

avgjort ved ein eigen orskurd som kunne blitt påkjært etter lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 30 nr. 1. Forslaget er basert på at det generelt vil vere ein føremon å få retten til innløyasing rettskraftig avgjort om ein først har skjønn om kravet om innløyasing, og retten til innløyasing er omtvista. Sjå om skillet mellom avgjerd etter lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 26 og avgjerd av spørsmål som høyrrer under sjølve skjønnet i Rt. 2000 side 959 på side 963-964.

Etter at innløyasingssummen og innløyasingvilkåra elles er avgjort ved skjønnet, kan innløyasinga gjennomførast etter lov om tomtefeste § 38. Det bør i samanheng med dette vurderast om det også bør framgå av § 37 andre ledd at spørsmål som gjeld gjennomføringa av innløyasinga, bør kunne avgjerast ved skjønnet. Dette vil kunne påskynde partane til å få fram eventuell usemje knytt til gjennomføringa så tidleg som mogleg, når eit krav om innløyasing er sett fram. Skjønnet vil då etter lov om skjønn og ekspropriasjonssaker § 41, jf. tvangsfyllbyrdingslova § 4-1 andre ledd bokstav a, jf. bokstav b, gi eit sikrare grunnlag for å tvangsfyllbyrde innløyasingkravet, så sant skjønnet utformer pålegg mot partane som kan gi grunnlag for fullbyrding. Viss det kjem opp «innvendinger som støtter seg til omstendigheter som er oppstått så sent at de ikke kunne ha vært påberopt før avgjørelsen», kan dette i tilfelle ei slik lovending takast opp under tvangsfyllbyrdinga, jf. tvangsfyllbyrdingslova § 4-2 andre ledd.

Tidlegare var spørsmålet om tvangsfyllbyrding regulert i forskrift 5. desember 1986 nr. 2166 om innløyasing av festetomter til bustadhus og fritidshus § 13 andre ledd. Denne forskrifta - og lovheimelen for den - fell bort då den nye lova om tomtefeste blei sett i kraft frå 1. januar 2002. Før dette var spørsmålet regulert i forskrift 19. desember 1975 om innløyasing av festetomter til bustadhus og fritidshus § 11 andre ledd. Truleg må ein sjå det slik at reglane her gav eit særleg grunnlag for tvangsfyllbyrding etter at eit endeleg skjønn var halde. Tvangsfyllbyrding kunne skje når bortfestaren ikkje medverka til gjennomføringa av innløyasinga, i samsvar med eigne regler om dette i forskrifta, eller på anna måte prøvde å hindre innløyasing. Reglane føresette likevel at det var skjønnet ein tvangsfullførte i desse tilhøva.»

Høyringsnotatet gjorde ut frå dette fremlegg om at lov om tomtefeste § 37 andre ledd første punktum - om kva som skal avgjerast materielt ved skjønnet - skal lyde slik:

«Med mindre partane er samde om innløyasingvilkåra, eller har avtalt vilkåra fastsette på annan måte, høyrrer krav om innløyasing under

skjønn, som avgjer retten til innløsning, fastset innløsningssummen, innløsningsvilkåra elles og spørsmål som gjeld gjennomføringa av innløsinga.»

### 6.2.2 Høyringsfråsegnene

Alle instansane som har uttalt seg om forslaget, er positive. Dette gjeld *Den Norske Advokatforening, Grunneierforeningen, Huseiernes Landsforbund, Hvaler Hytteforening, Opplysningsvesenets fond, Oslo kommune* og *Tomtefesterforbundet*.

*Den Norske Advokatforening* seier at dette forslaget «vil kunne forenkle behandlingen i rettsapparatet og vil kunne gi prosessøkonomiske gevinster». Det blir peikt på at spørsmålet om vilkåra for innløsning ligg føre, er av meir juridisk karakter. Det blir også peikt på at dette forslaget må bli sett i samanheng med forslaget om at skjønn etter lov om tomtefeste § 37 skal vere rettslege skjønn med tingretten som første instans, eit forslag som *Den Norske Advokatforening* også gir støtte til.

*Oslo kommune* seier dette:

«Departementet viser til at det i dag hersker usikkerhet om hvilke tvistepunkter som avgjøres under et skjønn. Kommunen støtter forslaget om endringene i § 37 som innebærer at skjønnet materielt avgjør alle de tvistepunktene som har vært til behandling i skjønnet. Kommunen ser dette i sammenheng med forslaget om at rettslig skjønn skal være hovedreglen ... . Dersom lensmannskjønn o. 1. fortsatt skal være hovedreglen etter § 37, vil ikke kommunen støtte forslaget.»

### 6.2.3 Departementets merknader

Departementet viser til grunngjevinga i høyringsnotatet og tilslutnaden under høyringa, og følger opp forslaget frå høyringsnotatet om å endre lov om tomtefeste § 37 andre ledd første punktum. Departementet meiner at ei endring som dette vil gi ressursgevinst for alle partar. Departementet er likevel samd i at forslaget kan ha negative sider om ikkje lova samstundes blir endra på den måten som er nemnd av *Den Norske Advokatforening* og *Oslo kommune*. Sjå om dette punkt 6.5 nedanfor.

## 6.3 Deling av saka

### 6.3.1 Forslaget i høyringsnotatet

I høyringsnotatet punkt 5.4.5 er det sagt følgjande:

«Justisdepartementet ønskjer å ta opp om det bør vere høve til å dele ei sak om innløsning,

slik at det blir forhandla og fastsett særskilt anten om festaren har rett til innløsning, eller om kva innløsningssummen er. Ved ei slik deling blir skjønnet elles utsett. Forslaget har samanheng med det som er tatt opp under punkt 5.4.2 foran [proposisjonen her punkt 6.2]. I ei sak om innløsning kan både spørsmålet om rett til innløsning og spørsmålet om fastsetjing av innløsningssummen vere ressurskrevjande. For festaren kan spørsmålet om kva innløsningssummen blir sett til vere avgjerande for om kravet om innløsning blir halde oppe, jf. forslaget under punkt 5.3 [proposisjonen her punkt 6.6]. Det kan vere i begge partane sin interesse å få fastsett dette før ein eventuelt må bruke ressursar på resten av saka.

Eit behov for å få delt saka for først å få fastsett om festaren har rett til innløsning, kan særleg vere aktuelt i saker der landbruksunntaket blir avgjerande, jf. forskrift om tomtefeste m.m. § 4 første ledd bokstav c, jf. punkt 4. 3 foran [proposisjonen her punkt 5].

Heimel til å dele forhandlinga kan ein også finne i lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 2, jf. tvistemålslova 1915 § 98 andre ledd. Lovforslaget her vil klargjere at ein i skjønnet kan få ei avgjerd i spørsmålet, før skjønnet eventuelt går vidare til dei spørsmåla som er blitt «utsett». Ei slik avgjerd før skjønnet går vidare skal ein kunne få anten avgjerda går ut på at festaren har innløsningsrett eller ikkje, jf. forslaget under punkt 5.4.2 [proposisjonen her punkt 6.2]. Ei avgjerd kan bli tatt utan å måtte vurdere rettens kompetanse etter kriteria i tvistemålslova 1915 § 150 første ledd. I høve til den nye tvistelova 2005, som førebels ikkje er sett i kraft, vil lovforslaget her utfylle § 16-1, dersom denne vil få verknad for skjønn, jf. lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 2. Men her kan det vere eit spørsmål om reguleringa i § 16-1 er tilstrekkeleg, sjå mellom anna § 16-1 andre ledd tredje punktum bokstav a som seier at retten kan treffe særskilt avgjerd om påstandsgrunnlag som ikkje leder til avgjerd av eit krav. Dette føreset samtykke frå partane eller einstemmig rettsavgjerd.»

I høyringsnotatet er dette framlegget formulert som eit nytt tredje ledd i lov om tomtefeste § 43:

«Ved skjønn etter § 37 kan saka bli delt slik at det blir forhandla og fastsett særskilt om festaren har rett til innløsning eller om kva innløsningssummen er, slik at skjønnet elles blir utsett.»

### 6.3.2 Høyringsfråsegnene

Desse høyringsinstansane seier seg positive til forslaget: *Den Norske Advokatforening, Hvaler Hyttefo-*

rening, Norges Eiendomsmeglerforbund («ingen innvendinger»), Norges Hytteforbund, Oslo kommune («ingen innvendinger») og Statskog SF. Ein instans, Opplysningsvesenets fond, er negativ til forslaget.

Domstoladministrasjonen meiner at ei endring «ikke nødvendigvis vil føre til mindre antall saker for domstolene totalt, men den vil bidra til å gjøre saker mindre omfangsrike».

Statskog SF meiner at «en adgang til å dele saken vil være hensiktsmessig og kostnadsbesparende». Norges Bondelag seier dette:

«Norges Bondelag mener det bør være adgang til å dele en sak om innløsning, men da slik spørsmålet om det foreligger rett til innløsningssummen. Det bør ikke være adgang til å få prøvd spørsmålet om størrelsen på innløsningssummen før retten har tatt stilling til hvorvidt det foreligger rett til innløsning. Lovbestemmelsen bør her utformes etter samme system som odelsloven § 64.»

### 6.3.3 Departementets merknader

Justisdepartementet viser til forslaget i høringsnotatet og den overvegande tilslutninga frå dei høringsinstansane som har vurdert forslaget, og går inn for at forslaget blir følgt opp. Departementet held fast ved at valet bør stå mellom å halde på det som følgjer av dei vanlege prosessreglane, og ei løysing som gir domstolane eit fleksibelt spelrom når det gjeld deling av saka, i tråd med høringsframlegget. Departementet er altså ikkje samd med Norges Bondelag i at ein bør fastsetje strammara reglar for korleis ein domstol praktisk skal gjere det om den vil dele saka. Korleis regelen skal bli brukt bør vere opp til kva domstolen finn praktisk, mest effektivt og minst kostnadskreivjande i den konkrete saka, og ikkje minst med vekt på kva partane gjer gjeldande om dette.

## 6.4 Bør fristen for å reise krav om skjønn ved innløsning bli tatt bort?

### 6.4.1 Gjeldande rett og forslaget i høringsnotatet

I høringsnotatet punkt 5.4.3 står følgjande:

«Etter Justisdepartementet si vurdering har skjønn som gjeld innløsning stor likskap med vanlege søksmål for domstolane. Ein kan spørje om den særskilte søksmålsfristen som er sett i § 37 andre ledd andre punktum, med eit unntak i tredje punktum, bør vidareførast.

Regelen etter § 37 andre ledd andre punktum er at krav om skjønn må vere sett fram seinast seks månader før innløysingstida er inne. Etter at eit krav om innløysing er sett fram innan eittårsfristen i § 36 første ledd, må altså partane bli samde om innløysingssummen mv. i løpet av det første halve året. Dei vil kunne drøfte spørsmålet seg imellom og ha ønske om, kvar for seg eller begge, å få råd frå advokat eller takstfolk. Dei kan vere samde eller usamde om retten til og ønsket om innløysing. Regelen i § 37 andre ledd andre punktum stengjer for ei skjønnssak etter dette halve året. Regelen har ein parallell i lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eigedom § 16. Denne seier – som ein hovudregel – at vedtak om eller samtykke til oreigningsinngrep fell bort så framt skjønn ikkje er kravd innan eitt år.

Skjønn ved innløysing er i realiteten ein tvisteløysingsmekanisme. Ei skjønnssak bør klårt nok ikkje bli sett som ei normal føresetnad for å få gjennomført ei innløysing. Eit skjønn skal berre vere ein tvisteløysingsmekanisme i dei høva der partane ikkje får fastsett innløysingsvilkåra på anna vis. Det å reise sak om skjønn bør – etter Justisdepartementet si foreløpige vurdering – dermed ikkje vere knytt til ein stengjande frist. Spørsmålet om ein stengjande frist bør truleg bli sett på same måte som det som er vanleg når ein skal reise ei sak i vanlege prosessformer for domstolane. Når det gjeld skjønn om regulering av festeavgifta, har heller ikkje lov om tomtefeste § 15 fjerde ledd ein slik stengjande frist for å reise saka. Ein stengjande frist vil i praksis kunne føre til at det blir reist fleire skjønn i saker om innløysing enn naudsynt, fordi partane i tilfelle usemje om innløysingssummen då må reise sak før fristen. For festaren blir dette eit pressande krav om innløysingskravet skal kunne bli gjennomført. Justisdepartementet ber om høringsinstansane si vurdering av spørsmålet om å ta bort fristen for å reise sak om skjønn i innløysingssakene etter lov om tomtefeste § 37 andre ledd andre punktum, jf. tredje punktum.»

### 6.4.2 Høringsfråsegnene

Alle instansane som har uttalt seg om forslaget er positive, så nær som ein. Dei som er positive, er A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund, Domstoladministrasjonen, Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Huseiernes Landsforbund, Hvaler Hytteforening, Norges Bondelag, Norges Skogeierforbund og Oslo kommune.

Domstoladministrasjonen held fram at festaren og bortfestaren får lengre tid til å bli einige, og at dette «med stor sannsynlighet» vil «innebære at

færre saker om skjønn blir reist». *Norges Skogeierforbund* seier at ein frist er prosessfremjande, og *Oslo kommune* at «dagens ordning kan medføre unødvendige prosesser». *Huseiernes Landsforbund* held fram at dei færraste festarar kjenner til fristen for å reise krav om skjønn, at bortfestaren kan spekulere i å ikkje gi tilbakemelding på krav om innløyning, slik at fristen ikkje blir halde og innløyning blir unngått. Det blir opplyst at fristen allereie har «fått uheldige konsekvenser for flere festere».

*Opplysningsvesenets fond* går mot forslaget og seier mellom anna dette:

«En fjerning av 6 månedersfristen vil bidra til at den enkelte innløsningsprosess vil trekke ut i tid. Dagens frist for å fremme krav om innløyning bidrar til at partene kommer i dialog/forhandlinger, forhindrer unødig uthaling av innløyningen og ikke minst bidrar den til forutberegnelighet for partene.»

#### 6.4.3 Departementets merknader

Justisdepartementet legg vekt på at alle instansane som har gitt fråsegn til forslaget om å oppheve lov om tomtefeste § 37 andre ledd andre og tredje punktum, er positive, så nær som ein. Eit dominerande synspunkt er at den gjeldande fristen er prosessfremjande, og at fjerning av fristen truleg vil medføre at færre skjønnsaker blir reist. Justisdepartementet ser dette på same måte og viser til merknadene i høyringsnotatet, jf. foran under punkt 6.4.1. Departementet går inn for forslaget om å oppheve lov om tomtefeste § 37 andre ledd andre og tredje punktum.

### 6.5 Bør regelen om at skjønn etter §§ 15 og 37 skal styrast av lensmannen, namsfuten eller politistasjonssjef bli endra?

#### 6.5.1 Gjeldande rett og forslaget i høyringsnotatet

I høyringsnotatet punkt 5.4.4 seier Justisdepartementet dette:

«Ved lov 2. juli 2004 nr. 63 om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv. blei det fastsett i lova § 43 andre ledd at ved skjønn etter lov om tomtefeste § 15 om regulering av festeavgift og § 37 om innløyning vilkår skulle skjønnet i lensmannsdistrikt styrast av lensmannen. Tidlegare var regelen at slike skjønn kunne styrast av lensmannen, dersom partane var samde om det. Om ikkje dei var det, skulle sakene etter lov om tomtefeste § 43 gå som

rettslege skjønn, i samsvar med hovudregelen i lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 5.

Bakgrunnen for lovendringa går fram av Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) side 70:

«Departementet mener at skjønn om regulering av festeavgift og innløyningssum og -vilkår bør behandles på den normalt billigste og enkleste måten. I nytt annet ledd første punktum fastsettes derfor at skjønn etter §§ 15 og 37 i lensmannsdistrikt skal styrast av lensmannen.»

Ved same endringslov blei det også gjort ein del andre endringar i skjønnsordninga, som ikkje blir foreslått endra ved forslaget i høyringsnotatet her punkt 5.4, jf. Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) side 70:

«For å redusere saksomkostninger ved rettslig skjønn og overskjønn bestemmer annet ledd annet punktum at antall skjønnsmenn alltid skal være to. Det fastsettes dermed en særregel som går foran reglene i skjønnsprosessloven §§ 11 og 34 om antall skjønnsmenn, for skjønn etter §§ 15 og 37 i lovutkastet. Til slutt følger det av annet ledd tredje punktum at spørsmål om dekning av saksomkostninger i disse sakene skal avgjøres etter skjønnsprosessloven § 43. For skjønn etter § 37 i lovutkastet innebærer dette at skjønnsprosessloven § 42 ikke får anvendelse.»

... [L]ov om tomtefeste § 43 [er] seinast endra ved lov 25. juni 2004 nr. 53 om endringer i rettergangslovgevingen m.m., som seinare endra ved lov 17. juni 2005 nr. 84. Denne endringa er sett i kraft frå 1. januar 2006. Endringa er gjort i samband med ei større omorganisering av den sivile rettspleia på grunnplanet. Etter endringa er regelen i § 43 andre ledd første punktum blitt at skjønn etter §§ 15 og 37 skal styrast av lensmannen, namsfuten eller politistasjonssjef med sivile rettspleieoppgåver. Etter dette vil slike skjønn heller ikkje gå som rettslege skjønn utanfor lensmannsdistrikt.

... [U]tviklinga [har] blitt slik at departementet meiner det kan vere grunn til å vurdere om regelen om at skjønn etter §§ 15 og 37 skal styrast av lensmannen mv., er rimeleg å halde oppe. I dei aktuelle sakene vil det truleg ofte kome opp juridiske problemstillingar og rettsanvendingsspørsmål som kan vere slik at partane ikkje vil sjå seg nøgd med anna enn ei domstolsavgjerd. I nokre saker vil slike spørsmål stå heilt sentralt, og den gjeldande regelen kan moglegvis gi fleire overskjønn og større samla saksomkostnader enn ein elles kunne fått. Departementet meiner det kan spørjast om det som er lagt til grunn i Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) side 70 om at det normalt er billegast og enklast at saka går for lensmannen mv., i dag kan bli

rekna som riktig i så stor grad at lova bør gjere det obligatorisk å bruke lensmannsskjønn mv. Justisdepartementet ber om at høyringsinstansane vurderer spørsmålet om å ta bort regelen om at lensmannsskjønn skal brukast. Etter departementet sitt høyringsforslag vil skjønnet som hovudregel vere eit rettsleg skjønn, altså gå for tingretten i første instans. Berre om partane er samde om det, vil skjønnet gå for lensmannen, namsfuten eller politistasjonssjef med sivile rettspleieoppgåver. ...»

Framlegget i høyringsnotatet går ut på ei omarbeiding av føresegnene i lov om tomtefeste § 43 første og andre ledd, der det materielle forslaget går direkte fram av § 43 første ledd. Framlegget i høyringsnotatet til endra § 43 første og andre ledd er slik:

«Skjønn etter lova her blir haldne som rettslege skjønn. Skjønnet kan styrast av lensmannen, namsfuten eller politistasjonssjef med sivile rettspleieoppgåver dersom partane er samde om det.

*Ved skjønn etter §§ 15 og 37 skal talet på skjønsmenn alltid vere to, både ved skjønn og overskjønn. Om dekking av sakskostnader gjeld lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 43.»*

### 6.5.2 Høyringsfråsegnene

Alle instansane som har uttalt seg om forslaget i høyringsnotatet er positive. Dette er: *Den Norske Advokatforening, Domstoladministrasjonen, Grunneierforeningen, Huseiernes Landsforbund, Hvaler Hytteforening, Norges Bondelag, Norges Hytteforbund, Norges Skogeierforbund, Opplysningsvesenets fond, Oslo kommune og Tomtefesterforbundet.*

*Domstoladministrasjonen* held fram dei grunner som taler for ei endring, og seier at det er «grunn til å tro at dagens løsnings er egnet til å gi uforholdsmessig mange overskjønn og samlet større saksomkostninger for partene». *Domstoladministrasjonen* seier på den andre sida at ei endring «som innebærer at skjønnet som hovedregel skal gå for tingretten i første instans, vil ... føre til økt sakstiltfang for domstolene».

### 6.5.3 Departementets merknader

Justisdepartementet følgjer opp forslaget om å endre lov om tomtefeste § 43 første og andre ledd slik at skjønn etter §§ 15 og 37 ikkje skal måtte bli styrt av lensmannen, namsfuten eller politistasjonssjef utan omsyn til kva partane ønskjer. Etter forslaget vil hovudregelen vere at ei skjønnsak

startar i tingretten, om ikkje partane er samde om anna. Departementet viser til den samstemte tilslutninga frå dei høyringsinstansane som har uttalt seg om spørsmålet, mellom anna dei sentrale interesserepresentantane på både festar- og bortfestarsida. Det har etter departementet si vurdering gode grunnar for seg å la desse sakene starte for tingretten, dersom ikkje begge parter ønskjer anna. Valfridomen for partane, når dei er samde, må også reknast som ein føremøn i praksis.

## 6.6 Bør festaren ha angrerett etter at innløysingssummen er endeleg fastsett?

### 6.6.1 Gjeldande rett og forslaget i høyringsnotatet

I høyringsbrevet punkt 5.3 står mellom anna følgende:

«Etter regelen om fastsetjing av innløysingssummen i § 37 første ledd kan det i mange tilhøve på førehand vere svært usikkert kva sum eit skjønn vil fastsetje. Det kan vise seg at summen blir langt høgare enn det festaren såg for seg. Departementet har fått ein del spørsmål om ein festar i slike tilhøve kan gå frå kravet om innløysing.

Rettsstoda kan her vere usikker. Lova § 38 første ledd seier at når innløysingssummen mv. er endeleg fastsett, kan festaren krevje at bortfestaren gjer det som trengst frå bortfestaren si side for å få tomta skild ut og heimelen overført til festaren. Betyr dette at festaren også kan la vere å krevje innløysinga gjennomført, sjølv om bortfestaren no – etter kravet som er fremja og skjønnet som er halde – skulle ha ei anna meinings om dette? Forarbeida til regelen har fokus på at regelen gir plikter for bortfestaren, og seier ikkje noko om at regelen gir eller føreset ein rett for festaren til å gå frå kravet etter at innløysingssummen er endeleg fastsett, jf. Ot.prp. nr. 28 (1995-96) side 69 og NOU 1993: 29 Ny lov om tomtefeste side 64. Etter omstenda kan det ikkje utelukkast at det i høvet mellom bortfestaren og festaren er skipa ei avtalebinding som konkret anten gjer at festaren må stå ved kravet om innløysing, eller at festaren har eit val etter at skjønnet er avheimla.

For liknande tilhøve har lovgjevinga reglar som kan synast å løyse slike spørsmål klårare. For saker som gjeld oreigning, seier lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker kapittel 2 § 53 første ledd at når eit skjønn om oreigning er blitt endeleg, kan oreignaren krevje å få tingen mot å betale skadebotsum-

men. Vidare seier same lov § 57 at eit krav etter § 53 må setjast fram innan ein frist, og at elles «kan ekspropriasjonen ikke foretas uten etter nytt skjønn i henhold til ny ekspropriasjonstillatelse». Ved oreigning føreset dette at oreignaren normalt kan la vere å gjennomføre oreigninga etter at skjønnen som fastset skadebotsummen er blitt endeleg. Ein slik regel står på den andre sida ikkje i kapittel 1 i same lov, som gjeld ved skjønn om innløyning etter lov om tomtefeste.

Lov om tomtefeste § 41 gjeld fastsetjing av det vederlaget bortfestaren skal betale ved overtaking av hus og faste tilskipingar om eit festehøve blir avvikla. Det står i § 41 fjerde ledd andre punktum at den parten som har kravd overtaking, kan gå frå kravet så fram han eller ho seier frå om det innan fire veker etter at vederlaget er endeleg fastsett.

Departementet meiner det bør bli overveid om det også i høve til innløyning bør bli lovfesta ein regel som klårgjer dette spørsmålet. Etter dei særreglane som gjeld for sakskostnader ved innløyning etter lov om tomtefeste § 43 andre ledd tredje punktum, kan bortfestaren ha blitt påført sakskostnader ved eit skjønn i saka. Bortfestaren kan vere påført også andre kostnader enn dette grunna kravet om innløyning. Det er festaren som har sett i gang saka. Om då festaren går frå kravet om innløyning etter at innløyningssummen er endeleg fastsett, bør festaren truleg bere kostnadene som bortfestaren har fått, så langt desse var naudsynte.

Justisdepartementet ber om at høyringsinstansane vurderer ei eventuell endring i lov om tomtefeste, der § 38 nytt tredje ledd får slik ordlyd:

«*Seinast fire veker etter at innløyningssummen er endeleg fastsett ved skjønn, voldgift eller rettsleg avgjerd, kan festaren seie frå seg kravet om innløyning. Festaren må då dekkje bortfestaren sine naudsynte kostnader som følgje av kravet, medrekna ilagte sakskostnader til festaren. Festaren må dekkje det bortfestaren har krav på seinast fire veker etter at ei oppgåve over kostnadene frå bortfestaren er kome fram til festaren. Gjer ikkje festaren dette, kan bortfestaren krevje innløyninga gjennomført.*»

### 6.6.2 Høyringsfråsegnene

Forslaget i høyringsnotatet har fått ei blanda mottaking. Dei positive instansane er *A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund*, *Huseiernes Landsforbund*, *Hvaler Hytteforening*, *Norges Eiendomsmeglerforbund* («ikke særlige innvendinger»), *Norges Hytteforbund*, *Oslo kommune*, *Sporret Vel* og *Tomtefesterforbundet*.

*Norges Hytteforbund* held fram «at den praktiske betydningen av denne bestemmelsen slik saksomkostningsspørsmålet er foreslått løst, vil være svært beskjeden». *Sporret Vel* og *Hvaler Hytteforening* meiner at regelen om sakskostnader må bli gitt eit noko anna innhald. *Oslo kommune* seier dette:

«Kommunen støtter forslaget om angererett etter at innløyningssummen er endelig fastsatt, på samme måte som gjelder ved ekspropriasjon. Dette forutsetter at festeren må bære sakskostnadene, også for bortfester, slik som forslaget til ny § 38 tredje ledd i tomtefesteloven lyder.»

Dei følgjande stiller seg negative: *Domstoladministrasjonen*, *Grunneierforeningen*, *Norges Bondelag*, *Norges Skogeierforbund*, *Norsk Almenningsforbund*, *Norsk Skogbruksforening*, *Næringslivets Hovedorganisasjon*, *Opplysningsvesenets fond* og *Statskog SF*.

*Domstoladministrasjonen* «kan ikke se at departementet har vurdert hvorvidt innføring av en angreterordning vil kunne føre til økt saksmengde for domstolene». *Domstoladministrasjonen* frykter at ei slik ordning kan bli brukt av festaren for å få klårlagt innløyningssummen utan at formålet er å løyse inn tomta, mellom anna for å få klårlagt dette i samband med sal av huset på tomta.

*Norges Skogeierforbund* uttaler mellom anna følgjande:

«Fester kan tenkes å spekulere i konjunkturendringer, og på den måten føle seg frem til en lavest mulig innløyningssum. For bortfester med flere/mange festekontrakter kan en slik ordning nærmest kunne utvikle seg til en situasjon med en «evig» runde i rettsapparatet for bortfester.»

*Norges Bondelag* meiner at festaren «har gode muligheter til på forhånd å forutse hva innløyningssummen anslagsvis vil bli. Han må da i forkant av saken ta høyde for at innløyningssummen kan bli høyere enn en lav takst, og han kan da velge å ikke gå videre med saken». *Norges Bondelag* er også uroa for at festaren kan spekulere i eigedomsprisiviklinga og etter ei endring om tidspunktet for når bustadfestetomter kan krevjast innløynt, skal kunne krevje innløyning kvart anna år fram til innløyningssummen blir som festaren ønskjer. Alternativt er ein redd for at bortfestaren ikkje skal orke å stå imot og går med på lågare innløyningssum enn det skjønnen fastset, for å bli ferdig med saka. *Statskog SF* peiker på at mykje unødig arbeid vil bortfestaren ikkje få erstatta om festaren nyttjer angreteretten.

*Opplysningsvesenets fond* seier mellom anna dette:

«For det første åpner forslaget for en meningsløs bruk av ressurser, i første rekke bruken av rettsinstansenes kapasitet, men også sett fra den enkelte bortfesters og ikke minst festers side. Slik forslaget fremstår er det vel sannsynligvis også de festere med dårligst ressurser, herunder økonomisk, som pga. en angrerett nettopp vil risikere å bli lokket ut i rettsapparatet og derved risikere store økonomiske utlegg til saksomkostninger uten samtidig å ha oppnådd noe annet enn en enda svakere økonomi. For det andre vil det neppe være noe reelt behov for fester i flertallet av saker, idet bortfester normalt vil ha gitt fester et tilbud om innløsningssum før saken havner for en rettsinstans; et tilbud som normalt har forankring i erfaringstall om tomteverdien i området og som bortfester gir under kjennskap til saksomkostningsrisikoen ved en eventuell rettbehandling. Forslaget gir også ytterligere forverret forutberegnelighet hos grunneier/bortfester.

...

... Dersom man allikevel mot formodning skulle innføre en angrerett for fester, må det ihvertfall sørges for at det ved fremme av skjønnsbegjæring fra festers side stilles krav om en garanti for at alle bortfesters omkostninger, herunder eventuelle ilagte saksomkostninger vil bli dekket. At grunneier/bortfester etter lovforslaget kan kreve en påtvunget innløsning gjennomført dersom fester ikke dekker bortfesters kostnader, synes å være et upraktisk og i hvert fall svært lite konfliktdempende løsningsforslag og vil naturligvis ikke å avhjelpe svakhetene ved forslaget.

I sin helhet synes forslaget om angrerett lite veloverveid.»

*Den Norske Advokatforening* «er usikker på om det bør åpnes for at en fester kan trekke seg fra kravet om innløsning etter at innløsningssummen er fastsatt», held fram argumenter både for og mot og avsluttar med å gi uttrykk for at det må «vurderes nøye om en fester skal kunne gå fra kravet etter at en lang og ressurskrevende prosess er gjennomført». Den Norske Advokatforening meiner det må vurderast kven som skal ta stilling til bortfestarens saksomkostnader, der skjønnsretten ikkje har tatt stilling til dette.

*Landbruks- og matdepartementet* har ikkje spesielle merknader til spørsmålet om angrerett for festaren, men reiser spørsmål om bortfestaren sitt krav på dekning for sine kostnader bør vere tvangsgrunnlag for utlegg.

### 6.6.3 Departementets merknader

Forslaget om angrerett har fått ei blanda mottaking i høyringa. Departementet kan ikkje utan vidare slutte seg til at argumenta som er gjort gjeldande under høyringa mot forslaget, er tungtvegande. At festaren må dekkje kostnadene for bortfestaren, slik som foreslått, vil førebyggje mot for stor bruk av regelen. Departementet har såleis lita tru på at *Domstoladministrasjonen* har ei realistisk vurdering av konsekvensane av ei angrerett. Departementet meiner heller, slik *Norges Hytteforbund* også er inne på, at ein mogleg angrerett for festaren truleg berre vil bli brukt i ei avgrensa mengd tilhøve. Ei lovføresegn om spørsmålet vil også gi ei klårare rettsstode mellom partane når spørsmålet om å ikkje gjennomføre innløysinga kjem opp. Som det går fram under punkt 6.6.1 foran, jf. også høyringsfråsegna frå *Oslo kommune*, vil ein regel om angrerett for festaren etter at innløsningssummen er fastsett, ikkje vere utan parallellar i andre lovføresegner. Departementet er etter ei totalvurdering kome til at framlegget frå høyringsnotatet om ein angrerett for festaren bør følgjast opp.

Departementet ser det slik at det i mange tilfelle kan vere usikkert kva sum som skal betalast etter lov om tomtefeste § 37 første ledd. Det kan bli fastsett ei langt høgare innløsningssum enn det festaren såg for seg, og det bør vere høve til å angre seg. Men det som er tilsikta frå departementet si side, er at regelen skal kunne fungere som ei siste utveg. Kostnadsansvaret for festaren gjer at det blir ein terskel for å nytte regelen. Bortfestaren si interesse når festaren vel å nytte regelen er vareteke ved at festaren må betale kostnadene som bortfestaren har hatt knytt til kravet om innløsning, så langt dei har vore naudsynte.

Nokre av høyringsinstansane meiner at ein må vurdere å supplere forslaget på ulikt vis dersom det skal bli gjennomført. Når det gjeld saksomkostnader, har departementet vurdert om det bør gå fram av regelen at den avgjerdsinstansen som har fastsett innløsningssummen, også avgjer skadebota (naudsynte kostnader) som festaren må betale til bortfestaren, om ein av partane set fram krav om det. Departementet er kome til at framlegget bør supplerast på denne måten. Avgjerdsinstansen kan i tillegg til å fastsetje beløpet, fastsetje at festaren skal betale beløpet. Ei orskurd om dette vil vere tvangsgrunnlag. Når departementet endrar framlegget slik, ser departementet ikkje grunn til at bortfestaren bør kunne krevje innløysinga gjennomført om festaren ikkje betaler ved forfall. Forslaget frå høyringsnotatet om dette er derfor tatt ut av lovframlegget.



## 6.7 Spørsmålet om andre endringer

Nokre instansar har kort tatt opp spørsmål om moglege andre prosessuelle endringar i samband med tomtefeste. Høyringsnotatet oppmoda instansane til å ta opp eventuelle slike spørsmål, og i punkt 5.2 er det sagt følgjande:

«Generelt ønskjer departementet reglar om tvisteløysing som gir gode løysingar for partane, utan at dei blir påført kostnader som ikkje står i eit rimeleg høve til det tvisten gjeld. Det har vore eit mål for departementet at saker om bustadfeste og fritidsfeste i størst mogleg grad skal kunne handterast av partane utan hjelp frå advokatar eller andre rettshjelparar, jf. mellom anna Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) side 63. Men innhaldet i dei materielle reglane har mykje å seie for dette, og ein kjem ikkje utanom at ein del saker, særleg om innløysing, vil krevje advokathjelp og vidare tvisteløysing. Det same gjeld for – også for bustadfeste og fritidsfeste – regulering av festeavgift i den overgangsfasen der lov om tomtefeste § 15 andre ledd vil vere inne i bildet. Departementet nemner at reglane om tvisteløysing må utformast med tanke også på andre festehøve enn bustadfeste og fritidsfeste.»

*Norges Hytteforbund* tar opp eit spørsmål knytt til voldgiftsklausular i festeavtala. Denne instansen meiner at avtaler om bruk av voldgift ved usemje mellom partane berre skal vere bindande dersom avtala om voldgiftsavgjerd er gjort etter at usemja oppsto. Det blir vist til ei slik lovføresegn i husleigelova § 12-1. *Norges Hytteforbund* viser til at voldgiftssaker «svært ofte blir uforholdsmessig dyre», og gjer også gjeldande at «vi har sett flere tilfeller av uriktige avgjørelser fattet av voldgiftsretter med begrenset juridisk kompetanse». Ifølgje høyringsfråsegna er det i mange tilfelle sagt i festeavtala at voldgiftsretten skal oppnemnast og styrast av lensmannen, og det blir halde fram at trongen for juridisk kompetanse ved voldgiftsavgjerder er minst like viktig som ved skjønnsavgjerder.

*Opplysningsvesenets fond* uttaler seg på liknande vis når det gjeld regulering av festeavgift, ved at fondet foreslår at ordlyden i lov om tomtefeste § 15 fjerde ledd blir endra, slik at formuleringa som opnar for avtale eller semje om annan avgjerdsmåte enn skjønn, blir tatt ut.

*Sporret vel* viser til at både rettshandsaming, der saker kan gå frå tingrett til Høgsterett, og voldgiftshandsaming er for kostbart for å løyse tvistar. Det blir vist til eksempel på at voldgiftshandsaming har kosta partane til saman over to millionar kroner. *Sporret vel* meiner derfor at partane ved lov bør påleggjast ein forhandlingsplikt.

*Norges Skogeierforbund* meiner at festaren ved innløysing bør ha ansvar for alle sakskostnader, som ved oreigning, og dessutan at reglane om oreigning fullt ut bør gjelde ved tvangsinnløysing av festetomter.

Det har etter dette ikkje kome mange merknader som syner trong til å gjere andre prosessuelle endringar i samband med tomtefeste enn dei departementet har tatt opp i høyringsnotatet. Når det gjeld dei merknadene som er nemnde foran, har d e p a r t e m e n t e t følgjande vurderingar:

I høve til det som er vanleg ved skjønn, har lov om tomtefeste ein særregel om sakskostnader i § 43 andre ledd tredje punktum, som ved lovforslaget her utan realitetsendring vil gå fram av § 43 andre ledd andre punktum. Regelen blei innført ved lov 2. juli 2004 nr. 63 om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv., og departementet ser ikkje grunn til å foreslå dette endra.

Når det gjeld spørsmålet om plikt til å ha forhandling mellom partane, vil departementet vise til at det i samband med iverksetjinga av ny tvistelov ved Ot.prp. nr. 74 (2005-2006) er foreslått ei tilvising frå lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 2 til tvistelova andre del. Ved dette vil reglane i tvistelova kapittel 5 om plikter før sak blir reist få tilsvarande bruk når det er høve til det. Mellom anna må dette medføre at tvistelova § 5-4 vil påleggje partane å gjere nærare forsøk på å få saka løyst ved semje før det blir reist sak.

Justisdepartementet har særleg merka seg at tre av dei fire instansane som har uttalt seg om moglege andre prosessuelle endringar i samband med tomtefeste, er inne på avtaler om bruk av voldgift. Når det gjeld det konkrete forslaget som er foreslått av *Norges Hytteforbund*, ser departementet det ikkje som aktuelt å følgje dette opp utan høyringshandsaming. Voldgiftsavgjerder er ikkje tilgjengelege utan vidare, og departementet har lite faktisk kjennskap til spørsmål som voldgift i praksis eventuelt reiser i høve til tomtefeste. Men departementet har merka seg spørsmålet.

## 7 Økonomiske og administrative konsekvensar

### 7.1 Følgjer av at tidspunktet for innløyingsretten for bustadhus blir endra

Lovforslaget går ut på at festarar til tomt til bustadhus skal kunne krevje innløyning kvart anna år, mot kvart tiande i dag.

I høvet mellom bortfestaren og festaren får lov- og forskriftsendringar som gjeld tidspunktet for og retten til innløyning, dei økonomiske verknadene som følgjer direkte av lova. Så lenge festehøvet står ved lag, vil festaren betale festeavgift til bortfestaren. Når innløyning skjer, vil betalinga av festeavgifta stanse, og festaren betaler i staden innløyningssummen etter lov om tomtefeste § 37 første ledd. Når det gjeld administrative konsekvensar mellom partane, vil eit laupande festehøve medføre laupande administrering av dette, mens ei innløyning gjer at ein må ha kontakt og eventuelt tvisteløysing knytt til dette.

For større bortfestarar kan dette siste gi eit større press dei første åra etter ei innføring av innløyingsrett kvart anna år for bustadfeste, jf. særleg høyringsfråsegna frå *Opplysningsvesenets fond* foran under punkt 3.2. *J u s t i s d e p a r t e m e n t e t* kan ikkje sjå bort frå at einskilde bortfestarar må omdisponere ressursane sine og gjere ei omprioritering i nokre av dei første åra for å følgje opp krav frå bustadfestarar. Dette vil gjelde dei som har mange bustadfestetomter (som *Opplysningsvesenets fond*), dersom dei får mange krav om innløyning. Korleis effekten av den konkrete lovendringa i praksis vil slå ut, kan ein likevel ikkje vite sikkert. Departementet vil her vise til høyringsfråsegna frå Oslo kommune under punkt 3.2 foran. Oslo kommune har røynsle for at festarane ikkje alltid viser interesse når dei blir gitt tilbod om innløyning med innløyningssum etter reglane i tomtefestelova § 37 første ledd. Desse reglane gjer departementet ikkje framlegg om å endre.

Når det gjeld *Opplysningsvesenets fond*, vil fondet ut frå regeringspartia si Soria Moria-erklæring kunne bli instruert til å gå ut med eit tilbod til både bustad- og fritidsfestarar om innløyning til ein lågare sum enn etter tomtefestelova kvart anna år. Dette vil i tilfelle kunne føre med seg større inter-

esse i å innløse desse tomtene. Men effekten av dette kan ikkje tilskrivast lovendringa som departementet gjer framlegg om. Ein auke i innløyingsaker for *Opplysningsvesenets fond* vil ut frå dette ikkje berre ha bakgrunn i den lovendringa som departementet gjer framlegg om.

Ei innløyning får den meir langsiktige verknaden mellom partane at den set eit punktum for at økonomiske og administrative ressursar går med til å forvalte tomtefestekontrakten og løyse usemje knytt til den. Ein må vente at dei festarane som i særleg grad har opplevd konflikt og ei for dei uventa utvikling knytt til sine festehøve, vil vere av dei som nytter innløyingsretten mest.

Lovforslaget endrar tidspunktet då organ med ansvar for forvaltningsoppgåver og tvisteløysing i samband med innløyninga må gjere sine oppgåver, jf. lov om tomtefeste §§ 38 og 43.

Som det går fram foran under punkt 3.2, meiner *Domstoladministrasjonen* at hyppigare innløyingshøve kan gi fleire tvistar brakt inn for domstolane, og at færre saker truleg vil bli løyst ved friviljug avtale. Etter *J u s t i s d e p a r t e m e n t e t* sitt syn kan ein vanskeleg seie noko sikkert om dette. Endringa kan like godt føre med seg totalt sett færre skjønnsaker og fleire friviljuge avtaler sett over ein lengre periode, fordi festarane ikkje får det same presset på seg til å få saka gjennom når det blir høve til å krevje innløyning på ny allereie etter to år, og ikkje berre kvart tiande år. Truleg kan det variere frå høve til høve korleis dette vil slå ut. På den andre sida er departementet samd med *Opplysningsvesenets fond* i at talet på innløyingskrav dei næraste åra kan gå opp som følgje av at festaren får innløyingsrett kvart anna år, og ser at dette kan gi visse praktiske vanskar i ulik lei. Departementet viser om dette til sine merknader under punkt 3.3, men ein kan ikkje i dag kjenne til det konkrete omfanget av denne effekten. Der det blir skjønnsak, tar staten inn gebyrinntekter.

Ut over verknader for skjønnsstyremaktene, altså domstolane, lensmenn, namsfutane og einskilde politistasjonssjefar, legg departementet til grunn at det kan kome meirarbeid over ein del år knytt til innløyning for tingløyingsstyremaktene (Statens Kartverk og framleis einskilde domstolar)

som følgje av oppgaver etter tinglysningslova. For kommunane som forvaltar av plan- og bygningslova og delingslova kan det kome meirarbeid i dei høva der festetomta frå før ikkje er frådelt. Dette er i tilfelle først og fremst ei følgje av dei generelle oppgåvene som dei aktuelle instansane har etter den generelle lovgjevinga som regulerer deira oppgaver. Dette kan på den andre sida føre med seg ei auke av gebyrinntekter for staten og kommunane som står i høve til meirarbeidet.

*Domstoladministrasjonen* har også stilt spørsmål om ikkje nokre av endringsforslaga frå departementets høyringsnotat vil kunne føre med seg auka kostnader og auka saksmengde for domstolane på grunn av eit auka tvistepotensiale. Domstoladministrasjonen har spesielt halde fram at dette gjeld «innføring av ny angrerettregel for den som ønsker å innløse en festetomt ... samt en innføring av et skille mellom tomter som er festet til bolighus og tomter som er festet til fritidshus når det gjelder innlønnsingsadgang». *J u s t i s d e p a r t e m e n t e t* reknar med at det at det i nokre saker kan kome opp spørsmål om tomta er festa bort til bustadhus eller fritidshus, og at dette kan ta litt tid å vurdere. Denne verknaden må likevel sett under eitt vere nokså avgrensa. Når det gjeld forslaget om ein angrerett, jf. punkt 6.6 foran og 7.5 nedanfor, er departementet tvilande til at regelen vil ha særleg å seie for saksmengda for domstolane.

*J u s t i s d e p a r t e m e n t e t* legg samla sett til grunn at lovendringa ikkje medfører budsjettmessige konsekvensar for domstolane, andre skjønnsstyremakter, tinglysningsstyremaktene og kommunane. Verknadene i form av meirarbeid og auka gebyrinntekter er uvisse. Om det viser seg større konsekvensar etter at lovendringa er sett i verk og har fått full effekt etter overgangsføresegnene, vil ein eventuelt kunne komme attende til dette i det årlege budsjettarbeidet.

## 7.2 Følgjer av unntaket frå innløyingsretten for fritidshus i statsallmenningar mv.

Innskrenkingane i innløyingsretten vil gjere at fjellstyra og eigaren av statsallmenningane vil opphalde festeavgifta som ei varig og laupande inntektskjelde. Det same gjeld for Finnmarkseigedommen. *Statskog SF* har uttalt i høyringa at *Statskog SF* «ikke har noen inntekter fra fritidsfeste i statsallmenning, da inntektene her fordeles 50 % til vedkommende fjellkasse og 50 % til Grunneierfondet».

Organ med ansvar for forvaltningsoppgaver og tvisteløysing i samband med innløyingsretten kan få mindre å gjere enn om endringane ikkje blir gjort. Dette får ikkje budsjettmessige verknader.

## 7.3 Følgjer av at unntaket frå innløyingsretten for fritidshus som høyrer til landbrukseigedomar, blir endra

Forslaget i proposisjonen gjeld endring av ein forskriftsheimel i lova, og dette har ikkje i seg sjølv økonomiske og administrative verknader.

Den føresette innskrenkinga i innløyingsretten i forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m. § 4 vil gjere at fleire av dei som driv landbruk, vil opphalde festeavgifta som ei varig og laupande inntektskjelde. Organ med ansvar for forvaltningsoppgaver og tvisteløysing i samband med innløyingsretten kan få mindre å gjere enn om dei føresette forskriftsendringane ikkje blir gjort. Dette får ikkje budsjettmessige verknader.

## 7.4 Følgjer av endringar i reglane om tvisteløysing

Tvisteløysinga skal halde god kvalitet og vere tilpassa det tvisten gjeld. Forslaga som gjeld tvisteløysing har innanfor denne ramma som formål å leggje til rette for mest mogleg rasjonell, effektiv og ressursinnsparande tvisteløysing for partane. Dette gjeld dei einskilde forslaga både kvar for seg og sett samla.

Framlegget om at tvist om retten til innløyingsretten skal høyre under skjønnsstyremaktas kompetanse, jf. punkt 6.2 foran, har som formål å gi administrativ og økonomisk innsparing for partane og tvisteløysingsorgana. Det same gjeld framlegget om eit høve til å dele saka, jf. punkt 6.3.

Fleire tilbakemeldingar frå høyringsinstansane når det gjeld framlegget om å ta bort fristen for å reise krav om skjønn ved innløyingsretten, jf. punkt 6.4 foran, talar for at forslaget gjer at færre skjønnsaker vil bli reist. Departementet vil tru at forslaget overvegande vil gi ressursinnsparing for partane og skjønnsstyremaktene.

Under punkt 6.5 foran foreslår departementet at det ikkje skal følgje av lova at skjønn etter lov om tomtefeste §§ 15 og 37 skal styrast av lensmannen, namsfuten eller politistasjonssjef, men av tingretten, dersom ikkje partane er samde om anna. Valfridomen for partane når det gjeld om eit skjønn skal vere rettsleg skjønn eller blir styrt av lensman-

nen mv., legg til rette for at partane kan velje når dei er samde om kva som er mest rasjonell tvisteløysing. For lensmannen mv. vil forslaget føre til færre skjønnsaker. For tingretten vil fleire saker kome inn til førsteinstanshandsaming, men færre til overskjønn. For lagmannsretten vil forslaget gi saker om overskjønn som elles ville gått til tingretten. For dei organa det gjeld vil dette likevel berre røre ved noko av det totale – og langt meir omfattande – ansvarsområdet dei har. Forslaga får i seg sjølv ikkje budsjettmessige verknader. Forslaget gjer at tingrettane og lagmannsrettane får attende dei sakskategoriane som dei var tillagde inntil endringane i lov om tomtefeste § 43 i 2004 og 2005, som heller ikkje i seg sjølv fekk budsjettmessige verknader for domstolane.

### **7.5 Følgjer av angrerett for festaren etter at innløyingssummen er endeleg**

---

Forslaget seier at festaren kan seie frå seg kravet om innløyning seinast fire veker etter at innløy-

singssummen er endeleg fastsett ved skjønn, voldgift eller rettsleg avgjerd. For festaren kan dette ha mykje å seie økonomisk der innløyingssummen blei uventa høg. Dersom festaren vel å seie frå seg kravet, må bortfestaren sine naudsynte kostnader som følgje av kravet dekkjast. Dette skadebotansvaret gjer at bortfestaren ikkje får ein økonomisk risiko på grunn av regelen. Kvar av partane kan be om ein orskurd frå avgjerdsinstansen som avgjer beløpet. Avgjerdsinstansen kan derfor få noko meirarbeid. Men departementet reknar med at det objektive og absolutte ansvaret for å dekkje kostnadane, gjer at regelen truleg ikkje vil bli meir enn ei utveg for festaren i tilhøve der det er god grunn til å bruke regelen. Departementet er samd i det *Norges Hytteforbund* seier under punkt 6.6.2: at regelen truleg vil få mindre praktisk verknad, og forslaget er då heller ikkje meint slik at dette skal vere ei regel som ein for lett bør pårope. Regelen vil ventleg ikkje ha større økonomisk eller administrativ verknad for avgjerdsinstansane, mellom dette domstolane.

## 8 Særskilde merknader til dei einskilde paragrafane

### 8.1 Til endringane i lov om tomtefeste

#### *Til § 15 Regulering av festeavgift*

Endringsforslaget retter opp ein inkurie ved utforminga av § 15 andre ledd, som oppsto ved endringa av føresegna ved lov 2. juli 2004 nr. 63 om endringar i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv. Dei særlege reglane i § 15 andre ledd nr. 2 var aktuelle også i høve til regulering som skjedde 1. januar 2002, i samsvar med korleis § 15 andre ledd før den nemnde lovendringa var utforma med verknad frå og med 1. januar 2002. Når regulering er skjedd den 1. januar 2002, skal ikkje ei ny regulering kunne skje etter særreglane i andre ledd. Departementet legg til grunn at dette ville følgt av ei tolking av føresegna også utan oppretting av inkurien, men finn at ein bør endre lovteksta for at dette skal gå beint fram av ho.

#### *Til § 32 Rett til innløyning av festetomt til bustadhus og fritidshus*

Sjå om endringsforslaget til § 32 første ledd under punkt 3 foran. For festetomter til fritidshus er endringa reint teknisk og endrar ikkje realiteten. For festetomter til bustadhus vil festaren kunne krevje innløyning kvart anna år, mot i dag kvart tiande år, etter at dei første 30 år av festetida er gått.

#### *Til § 34 Unntak frå festarens rett til innløyning*

Forslaget til endring av § 34 andre ledd er omtalt under punkt 4 foran. I høve til gjeldande lovtekst blir det gjort fleire endringar. I § 34 andre ledd første punktum om krav om innløyning av tomt som høyrer til bygdeallmenningar, blir det sagt at regelen femnar både om festetomter til bustadhus og festetomter til fritidshus. Dette er ei presisering som ikkje seier anna enn det som gjeld i dag. Det nye § 34 andre ledd andre punktum femner derimot berre om festetomter til fritidshus, slik som også § 34 tredje ledd gjer. Andre punktum slår fast at unntaket etter første punktum også gjeld ved krav om innløyning av ei festetomt til fritidshus som høyrer til ein statsallmenning eller til Finnmarkseigedomens grunn i Finnmark. Om Finnmarkseigedomens skulle bli eigar av grunn utanfor Finnmark

fylke, vil altså unntaket ikkje gjelde berre av den grunn. Kva som er ein statsallmenning, må vurderast konkret ut frå alminnelege rettsreglar. Departementet legg til grunn at om nokon har rettar på allmenningsrettsleg grunnlag på statsgrunn, så vil unntaket i forslaget til lov om tomtefeste § 34 andre ledd gjelde for den statsgrunnen.

Forslaget til endring av § 34 tredje ledd er omtalt under punkt 5 foran. Det følgjer av føresegna at Kongen kan gi forskrift som gjer at bortfestaren kan tilby lenging som i § 34 andre ledd framfor å akseptere eit krav om innløyning av festetomt til fritidshus. Framlegget endrar ikkje kravet om at eit unntak berre kan bli fastsett i forskrift så lenge det gjeld tomt festa bort til fritidshus som høyrer til ein landbruksseigedom. Men forslaget gjer den endringa i høve til gjeldande regel at det tar ut kravet til at festeinntektene i ei eventuell forskrift skal bli vurdert i høve til næringsinntektene, og dermed også kravet til eit nærare høvetal. Kravet etter framlegget er i staden at «inntekta frå festearealet som høyrer til bruket, tilseier at innløyning ikkje finn stad». Dette kravet vil vere oppfylt når det etter den politiske vurdering som Kongen byggjer på, er grunn til å verne denne inntekta. Regelen opnar altså for eit fritt skjønnet der den gjeldande regelen set visse grenser.

#### *Til § 37 Innløyningvilkår*

Om forslaget til endring av § 37 andre ledd første punktum viser departementet til punkt 6.2 foran. Når krav om innløyning høyrer under skjønnet, slår framlegget fast at skjønnet avgjer ikkje berre innløyningssummen og innløyningvilkåra elles, men også retten til innløyning i det konkrete høvet og alle spørsmål som gjeld gjennomføringa av skjønnet. Med at retten «avgjer» dette, er det her meint at dei aktuelle tvistespora blir rettskraftig avgjort ved skjønnet.

Dette vil som sagt gjelde når krav om innløyning høyrer under skjønnet. Vilkåra for dette er at partane ikkje «er samde om innløyningvilkåra, eller har avtalt vilkåra fastsette på annan måte». Om partane er samde om innløyningvilkåra, men ikkje om retten til innløyning eller om spørsmål om gjennomføringa av innløyning, vil eventuelle tvis-

tespørsmål om retten til innløsning eller om gjennomføringa av innløysinga ikkje høyre under skjønn. Om innløysingsvilkåra er avtalt fastsette på annan måte, og det av den grunn reint faktisk ikkje blir halde skjønn, gir framlegget heller ikkje høve til å reise skjønn for å få avgjort berre retten til innløysing eller spørsmål om gjennomføringa av innløysinga. Tankegangen bak reglane er at om det først blir halde skjønn, så bør ein part kunne trekkje tvistespørsmål som her nemnt inn i saka og få også dei avgjort med rettskraft.

Så lenge partane ikkje er blitt samde om innløysingsvilkåra, og dei ikkje har avtalt at vilkåra skal fastsetjast på annan måte, høyrer «krav om innløysing under skjønn». Dette skal medføre – i mangel av avtale som nemnd – at i tida før det ligg føre semje om innløysingsvilkåra kan ikkje ein part reise søksmål i vanlege prosessformer om retten til innløysing og om spørsmål som gjeld gjennomføringa av innløysinga.

Om det er halde skjønn utan at spørsmål om retten til innløysing eller om gjennomføringa av innløysinga er blitt rettskraftig avgjort, fordi ingen av partane har reist spørsmålet slik at det er blitt avgjort, vil føresegna ikkje hindre at spørsmål om dette i ettertid blir avgjort i eit eige søksmål i vanlege prosessformar. Når innløysingsvilkåra først er avgjort, ved semje eller skjønn (eller til dømes ved voldgift), er føresetnaden at tvist som eventuelt seinare blir reist om anna enn innløysingsvilkåra, ikkje skal eller må handsamast i eit nytt skjønn.

Inngangsporten til eit skjønn er såleis at det faktisk ligg føre usemje om innløysingsvilkåra, og det ikkje er avtalt at slik usemje skal bli løyst på annan måte. Når eit skjønn blir halde, høyrer kravet om innløysing under skjønnet, som då og avgjer alle tvistespørsmål om retten til innløysing og om gjennomføringa av innløysinga. Etter at skjønnet er halde, vil det avgjerande for kva partane kan reise sjølvstendig sak om, vere kva som faktisk er rettskraftig avgjort ved det konkrete skjønnet.

Ein festar som vil stengje for seinare søksmål om retten til innløysing, må derfor sørge for at det i skjønnssaka blir lagt ned påstand om at festaren har rett til å løyse inn festetomta, slik at dette reint faktisk sett blir rettskraftig avgjort. Dette kan i tilfelle bli gjort også om bortfestaren eller grunneigararen ikkje på dette tidspunktet har reist innvending mot at festaren har rett til innløysing.

Ei eiga sak om retten til innløysing i tid etter eit skjønn vil truleg vere lite praktisk. Tvist om retten til innløysing vil i dei fleste tilhøve bli aktualisert tidleg etter at eit krav om innløysing er sett fram av festaren. Begge partane vil også ha rasjonell eigen-

interesse i å få dette spørsmålet avgjort i skjønnssaka, slik lovframlegget no mogleggjer. Og det er nok at ein av partane trekkjer spørsmålet inn under skjønnssaka for at det skal bli rettskraftig avgjort. Etterfølgjande tvist knytt til gjennomføringa av innløysinga kan derimot vere noko meir tenkjeleg, då det her etter skjønnet kan kome opp spørsmål som partane ikkje tenkte på.

Departementet vil nemne at § 37 andre ledd opnar for at partane kan avtale at innløysingsvilkåra skal fastsetjast på annan måte enn ved skjønn. Mellom anna opnar dette for at partane kan avtale at vanlege rettargangsreglar skal nyttast, anten i festeavtala eller ved etterfølgjande avtale, til dømes når det er aktuelt å reise sak.

Når det gjeld forslaget om å oppheve § 37 *andre ledd andre og tredje punktum*, viser departementet til punkt 6.4 foran.

#### *Til § 38 Gjennomføring av innløysing*

Nytt *tredje ledd første punktum* seier at festaren kan seie frå seg kravet om innløysing seinast fire veker etter at innløysingssummen er endeleg fastsett ved skjønn, voldgift eller rettsleg avgjerd. Festaren kan ikkje skrive frå seg retten til å nytte denne regelen, jf. lov om tomtefeste § 4. Det er tidspunktet for når avgjerda får rettskraft som er avgjerande for når fristen tar til å laupe. Oftast vil det truleg vere eit skjønn som har avgjort innløysingssummen, men departementet legg til grunn at partane etter § 37 andre ledd kan avtale at vilkåra blir fastsett på annan måte, mellom dette ved at vanlege rettargangsreglar nyttast.

Dersom festaren vel å seie frå seg kravet, må etter *andre punktum* bortfestaren sine naudsynte kostnader som følgje av kravet dekkjast. Dette vil vere meir enn kostnadane til skjønnssaka eller den rettslege prosessen. Alle naudsynte kostnadar som bortfestaren har hatt som følgje av kravet om innløysing fell under festaren sitt skadebotansvar. Det er sagt uttrykkeleg at også kostnader i saka som bortfestaren eventuelt er blitt pålagt å betale før i saka til festaren, no skal betalast attende av festaren. Bortfestaren må på si side godtgjere for festaren at han eller ho har hatt utgiftene. Kostnadsansvaret må også gjelde den naudsynte kostnaden med å få fastsett beløpet som festaren skal betale etter § 38 nytt tredje ledd, dersom spørsmålet blir avgjort av avgjerdsinstansen etter § 38 nytt tredje ledd tredje punktum, sjå like nedanfor. Regelen må her som ein spesialregel gå foran rettargangslovgevinga sine sakskostnadsreglar.

Etter *tredje punktum* kan kvar av partane be avgjerdsinstansen ved orskurd å fastsetje beløpet

som festaren skal betale etter § 38 nytt tredje ledd andre punktum. Det er ikkje sett nokon frist for å fremje dette kravet. Om ein part kan nytte rettsmiddel mot orskurden vil avhenge av reglane for den aktuelle rettargangsforma det er tale om og av kva instans som har avsagt den endelege avgjerda om innløyingsssummen. Forfall for kravet vil etter vanlege formuerettslege reglar følgje av påkrav frå bortfestaren, og plikt til å svare forseinkingsrente av reglane i lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. Avgjerdsinstansen kan «fastsetje beløpet som festaren skal betale». Dette vil også gjelde rentekrav. Når ein part ber om det, skal slutninga utformast slik at den kan vere tvangsgrunnlag for det festaren skal betale etter tvangsfullbyrdingslova, jf. lova § 4-1.

I *fjerde punktum* står det at skjønnets eller retens leiar eller ein annan dommar kan seie orskurden åleine. Dette gjeld ein avgjerd som ein ikkje bør nytte for mykje ressursar på. Ein annan dommar kan vere ein annan dommar som har vore med på avgjerda om innløyingsssummen, eller ein annan dommar ved same rettsinstans. Om det har vore eit skjønn som etter avtale mellom partane har vore styrt av lensmannen, namsfuten eller politistasjonssjef, som har avsagt den endelege avgjerda om innløyingsssummen, skal denne personen seie orskurden. Om denne har forfall grunna sjukdom eller anna, føreset regelen likevel at den som utøvar funksjonen for denne kan seie orskurden.

#### Til § 43 Skjønn

Endringane i § 43 *første og andre ledd* er omtalt under punkt 6.5 foran, og departementet viser til dette. Det går fram av *første ledd første punktum* at skjønn etter lov om tomtefeste i alle høve som utgangspunkt blir halde som rettslege skjønn. Men etter *første ledd andre punktum* kan skjønnst styra av lensmannen, namsfuten eller politistasjonssjef med sivile rettspleieoppgåver. Dette gjeld berre dersom partane er samde om det. Endringane i *andre ledd* er ei reint teknisk tilpassing ut frå realitetsendringane som går fram av *første ledd*. Dessutan er ordet «skjønnsmenn» foreslått endra til «skjønnsmedlemmer», i tråd med ei generell terminologiendring i lovverket knytt til ikraftsetjinga av ny tvistelov.

Det nye *tredje ledd* gjeld for skjønn om innløyings etter lova § 37. Tredje ledd seier at ei slik skjønnssak kan bli delt slik at det blir forhandla og fastsett særskilt om festaren har rett til innløyings eller om kva innløyingsssummen er, slik at skjøn-

net elles blir utsett. Departementet viser til punkt 6.3 foran om dette.

## 8.2 Til endringa i fjellova

### Til § 13

Endringsforslaget har samanheng med endringa i § 34 andre ledd, og departementet viser til punkt 4 foran. I dag seier § 13 tredje ledd andre punktum at føresegna i første ledd ikkje er til hinder for at tomt som er festa bort til bustadhus og fritidshus, blir innløyst etter lov om tomtefeste kapittel VI. Fjellova § 13 første ledd seier at statsallmeningsgrunn til vanleg ikkje kan avhendast. I samanheng med endringa i lov om tomtefeste § 34 andre ledd endrast fjellova § 13 tredje ledd andre punktum slik at det berre vil gjelde bustadhus som blir innløyst etter lov om tomtefeste kapittel VI.

## 8.3 Til endringane i lov 18. februar 2005 nr. 10 om endringer i lov 3. juni 1994 nr. 15 om Enhetsregisteret, lov 21. juni 1985 nr. 78 om registrering av foretak og i enkelte andre lover

### Til endringa av konkurslova § 79

Departementet foreslår å gjere endringar i avsnitt III om endringar i konkurslova, som enno ikkje er i kraft. Forslaget går ut på å oppheve endringane i konkurslova § 79 andre ledd. Desse endringane blir i staden tatt inn i endringslov 27. januar 2006 nr. 4, sjå merknadene til endringar i konkurslova § 79 i denne lova.

### Til endringa av konkurslova § 138

På grunn av endringane i § 79 andre ledd blir det naudsynt å endre § 138 andre ledd første punktum, som viser til § 79 andre ledd.

## 8.4 Til endringane i lov 27. januar 2006 nr. 4 om endringar i lov 8. juni 1984 nr. 58 om gjeldsforhandling og konkurs og andre lover (elektronisk kommunikasjon mv.)

### Til endringa av konkurslova § 79

Ved lov 18. februar 2005 nr. 10 blei det gjort ei endring i konkurslova § 79. Denne gjekk ut på at Einingsregisteret skal vere med i opprekninga av

kva register føraren av Konkursregisteret skal syte for at ei melding om konkurs blir registrert i. Endringa går ut på å ta inn eit nytt nr. 2 i § 79 andre ledd og gjere dei eksisterande nr. 2 og 3 til nye nr. 3 og 4. Endringa skal tre i kraft 1. januar 2007, sjå kongeleg resolusjon 18. februar 2005. Under førebuinga av endringslov 27. januar 2006 nr. 4, sjå Ot.prp. nr. 108 (2004-2005), såg ein ikkje denne endringa. Også ved denne lova blei konkurslova § 79 endra ved å gi eit nytt nr. 2 i § 79 andre ledd. Også denne endringa skal etter planen tre i kraft 1. januar 2007.

For å unngå at to motstridande lovendringar trer i kraft på same dag, er det naudsynt med endringar i dei to endringslovene. Departementet foreslår at i avsnitt III i lov 18. februar 2005 nr. 10 blir endringane i § 79 oppheva, og at dei endringane som blei gjorde der, i staden blir tatt inn i lov 27. januar 2006 nr. 4 ved å endre denne lova.

Etter dette vil konkurslova § 79 andre ledd nr. 2 ha den ordlyden som føresegna fekk ved lov 18. februar 2005 nr. 10. Konkurslova § 79 andre ledd nr. 3 vil få den ordlyden som blei gitt som nr. 2 i lov 27. januar 2006 nr. 4. Dei eksisterande nr. 2 og 3 blir etter endringa nye nr. 4 og 5.

Dette gjer at det òg er nødvendig med ei endring i lov 27. januar 2006 nr. 4 § 79 sjuande ledd, som viser til andre ledd.

#### *Til endringa av konkurslova § 138*

Departementet foreslår å rette opp ein inkurie i § 138, som går ut på at det ved lov 27. januar 2006 nr. 4 blei gjort ei endring i § 138 første ledd tredje punktum som viser til mellom anna § 79 andre ledd nr. 5, som då ikkje fanst i lova. Sjølv om det etter dei føreslåtte endringane i § 79 no vil vere eit nr. 5 i andre ledd, skal det ikkje visast til dette i § 138.

Justis- og politidepartementet

t i l r å r :

At Dykkar Majestet godkjenner og skriv under eit framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om lov om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv.

---

**Vi HARALD,** Noregs Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjere vedtak til lov om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv. i samsvar med eit vedlagt forslag.

---



## Forslag

### til lov om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv.

#### I

I lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste blir det gjort følgende endringer:

§ 15 andre ledd skal innleiinga lyde:

Er ei avtale om feste av tomt til bustadhus eller fritidshus gjort før 1. januar 2002, gjeld desse reglane for den første reguleringa som skjer frå 1. januar 2002 eller seinare:

§ 32 første ledd skal lyde:

Festaren kan krevje å få innløyse ei festetomt til bustadhus eller fritidshus når det er gått 30 år av festetida – om ikkje kortare tid er avtalt – eller når festetida er ute. Etter at det er gått 30 år av festetida, kan festaren også krevje å få innløyse ei festetomt til bustadhus kvar gong det er gått to nye år, og ei festetomt til fritidshus kvar gong det er gått ti nye år.

§ 34 andre og tredje ledd skal lyde:

Ved krav om innløsning av ei festetomt til bustadhus eller fritidshus som høyrer til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden tilby festaren lenning på same vilkår som før etter § 33. Det same gjeld ved krav om innløsning av ei festetomt til fritidshus som høyrer til ein statsallmenning eller til Finnmarkseigedomens grunn i Finnmark.

Kongen kan fastsetje i forskrift at det same som i andre leddet skal gjelde så lenge tomt festa bort til fritidshus høyrer til ein landbrukseigedom og inntekta frå festearealet som høyrer til bruket, tilseier at innløsning ikkje finn stad.

§ 37 andre ledd skal lyde:

Med mindre partane er samde om innløysingsvilkåra, eller har avtalt vilkåra fastsette på annan måte, høyrer krav om innløsning under skjønn, som avgjer retten til innløsning, fastset innløysingssummen, innløysingsvilkåra elles og avgjer spørsmål som gjeld gjennomføringa av innløysinga.

§ 38 nytt tredje ledd skal lyde:

*Seinast fire veker etter at innløysingssummen er endeleg fastsett ved skjønn, voldgift eller rettsleg avgjerd, kan festaren seie frå seg kravet om innløsning. Festaren må då dekkje bortfestaren sine naudsynte kostnader som følgje av kravet, medrekna ilagte sakskostnader til festaren. Kvar av partane kan be avgjerdsinstansen ved orskurd å fastsetje beløpet som festaren skal betale. Skjønnetts eller rettens leiar eller ein annan dommar kan seie orskurden åleine.*

§ 43 skal lyde:

§ 43. Skjønn

Skjønn etter lova her blir haldne som rettslege skjønn. Skjønnet kan styrast av lensmannen, namsfuten eller politistasjonssjef med sivile rettspleieoppgåver dersom partane er samde om det.

Ved skjønn etter §§ 15 og 37 skal talet på skjønnsmedlemmer alltid vere to, både ved skjønn og overskjønn. Om dekking av sakskostnader gjeld lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 43.

Ved skjønn etter § 37 kan saka bli delt slik at det blir forhandla og fastsett særskilt om festaren har rett til innløsning eller om kva innløysingssummen er, slik at skjønnet elles blir utsett.

#### II

I lov 6. juni 1975 nr. 31 om utnytting av rettar og lunnende m.m. i statsallmenningane (fjellova) blir det gjort følgjande endring:

§ 13 tredje ledd andre punktum skal lyde:

Føresegna i første stykket er ikkje til hinder for at tomt som er festa bort til bustadhus, vert innløyst etter lov om tomtefeste kapittel VI.

#### III

I lov 18. februar 2005 nr. 10 om endringer i lov 3. juni 1994 nr. 15 om Enhetsregisteret, lov 21. juni 1985 nr. 78 om registrering av foretak og i enkelte andre lover blir det gjort slike endringer i avsnitt

III om endringer i lov 8. juni 1984 nr. 58 om gjeldsforhandling og konkurs:

Endringane i § 79 blir oppheva.

Endringa i § 138 andre ledd første punktum skal lyde:

Føreren av konkursregisteret sørger for at avsluttet bobehandling blir meldt til de registre som er nevnt i § 79 annet ledd nr. 1, 2, 4 og 5.

#### IV

I lov 27. januar 2006 nr. 4 om endringer i lov 8. juni 1984 nr. 58 om gjeldsforhandling og konkurs og andre lover (elektronisk kommunikasjon mv.) blir det gjort slike endringer i avsnitt I om endringer i lov 8. juni 1984 nr. 58 om gjeldsforhandling og konkurs:

Endringa i § 79 skal lyde:

§ 79. Tinglysing mv. av melding om at konkurs er åpnet.

Retten skal sørge for at melding om at konkurs er åpnet i skyldnerens bo, registreres i Konkursregisteret.

Føreren av Konkursregisteret sørger for at melding om at konkurs er åpnet i skyldnerens bo, tinglyses eller registreres i:

- 1) Løsørerregisteret,
- 2) *Enhetsregisteret, dersom skyldnerens virksomhet er innført der,*
- 3) grunnboken, dersom skyldneren eier fast eiendom,
- 4) Foretaksregisteret, dersom skyldnerens virksomhet er innført der,
- 5) Regnskapsregisteret, dersom skyldnerens virksomhet er innsendingspliktig.

Føreren av Konkursregisteret skal sende melding om konkursåpningen i samsvar med lov 19. juni 1969 nr. 66 om merverdiavgift § 27 annet ledd.

Med mindre retten beslutter å gjøre det selv, skal bostyreren sørge for at melding om at konkurs er åpnet i skyldnerens bo, registreres i

- 1) andre realregistre enn grunnboken, for så vidt skyldneren eier eiendeler som er registrert der,
- 2) et verdipapirregister, dersom det er registrert rettigheter der som bostyreren mener er omfattet av boets beslagsrett.

Med mindre retten beslutter å gjøre det selv, skal bostyreren videre sende underretning om konkursåpningen til Posten Norge AS og de banker og tilsvarende institusjoner hvor skyldneren har innskudd.

Kongen kan i forskrift gi nærmere bestemmelser om fremgangsmåten ved fremsetting av meldinger etter første til femte ledd.

Blir en eiendel abandonert etter § 117 b, skal bostyreren sørge for at melding som nevnt i andre ledd nr. 1 og 3 og fjerde ledd slettes for så vidt gjelder de abandonerte eiendeler. Videre skal det gis melding til fylkesskattekontoret dersom abandoneringen gjelder formuesgoder som vil kunne medføre krav på merverdiavgift ved salg fra skyldnerens side.

Endringa i § 138 første ledd tredje punktum skal lyde:

Med mindre retten beslutter å gjøre det selv, skal føreren av Konkursregisteret sørge for at meldinger som er gitt i henhold til § 79 andre ledd nr. 3 og fjerde ledd blir slettet.

#### V

Lova gjeld frå det tidspunkt Kongen fastset. Kongen kan setje dei ulike endringane i verk frå ulik tid. Føresegnene kan setjast delvis i verk.

Kongen kan gi nærare overgangsføresegner til endringane som følgjer av lova.











