



DET KONGELEGE  
JUSTIS- OG POLITIDEPARTEMENT

# Ot.prp. nr. 29

(1999-2000)

---

Om lov om endring i lov 20. desember  
1996 nr. 106 om tomtefeste

*Tilråding frå Justis- og politidepartementet av 4. februar 2000,  
godkjend i statsråd same dagen.*

## **1 Innleiing**

Proposisjonen inneheld framlegg til lov om endring i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste. Denne lova skal avløyse lov 30. mai 1975 nr. 20 om tomtefeste. Lova har enno ikkje teke til å gjelde. Paragraf 15 i lova gjeld regulering av festeavgifter. Departementet går inn for at § 15 blir endra før lova blir sett i kraft.

Bak dette ligg at § 15 utan ei endring truleg vil gje ein stor auke av festeavgifta for ein del eldre - i dag prisregulerte - festehøve i områder der marknadsverdien for tomter har gått opp langt meir enn den allmenne pengeverdien. Siktemålet med lovframlegget er å avgrense retten til oppregulering av festeavgifter der det i eldre festehøve er avtalt at regulering skal skje på annan måte enn etter endringa i pengeverdien. Etter lovframlegget vil festeavgifta i desse tilfella normalt kunne aukast meir enn auken i pengeverdien, men lovframlegget set eit tak for kor høgt opp festeavgifta kan setjast. Sosiale omsyn ligg bak dette. Lovframlegget gjeld berre for feste av tomt til bustadhus og fritidshus der festeavtala er inngått 26. mai 1983 eller tidlegare, altså for festeavtaler som i dag er prisregulerte.

## 2 Om bakgrunnen for lovframlegget og o høyringa

### 2.1 Bakgrunnen for lovframlegget og Justisdepartementet sitt høyringsbrev

---

Departementet sende spørsmålet om å endre § 15 på høyring ved brev 29. oktober 1998. Bakgrunnen for lovframlegget framgår av høyringsbrevet, og frå dette siterast følgjande:

#### «2.1 Avtalefridom og prisregulering

I prinsippet har det alltid vore opp til partane å avtale om, og i tilfelle korleis, tomtefesteavgiftene skal regulerast. Dersom partane ikkje har avtalt noko om regulering seier gjeldande tomtefestelov § 14 at festeavgifta kan regulerast kvart tiande år, og at den nye avgifta skal fastsetjast i samsvar med tomteverdien på reguleringstidspunktet om ikkje annan reguleringsmåte er avtalt. Denne tomteverdien kan ikkje vere høgare enn vederlaget ved ekspropriasjon, og det skal gjerast frådrag for verdiauke som skuldast festaren. Denne regelen gjeld likevel berre avtaler som er inngått etter at tomtefestelova tok til å gjelde 1 januar 1976. For eldre avtaler lyt reguleringsretten ha grunnlag i avtalen, men Høgsterett har i fleire dommar slege fast at òg festeavgifter i eldre avtaler kan justerast opp dersom ho vert urimeleg låg. Heimelen for slik oppjustering har vore avtalelova § 36, og avgifta har vorte oppjustert etter endringa i pengeverdien.

Etter den nye tomtefestelova § 15 skal festeavgifta i alle festehøve regulerast i samsvar med pengeverdien om ikkje annan reguleringsmåte er avtalt, eller det tvillaust er avtalt at avgifta ikkje skal regulerast.

Jamvel om partane etter lova har stått fritt til å avtale oppregulering av avgifta, har ulike former for prisregulering utgjort ein skranke for oppregulering, inndrivning av oppregulert avgift, maksimal avkastning eller maksimal avgift som kan avtalast ved oppretting av eit festehøve. Etter gjeldande forskrifter om forhøyelse av festeavgifter fastsett 21 desember 1990 kan det for bustad- og fritidsfeste ikkje krevjast inn ei høgare avgift enn den som gjaldt pr 26 mai 1983, oppjustert med multiplikator som Konkurransetilsynet kvart år fastset med utgangspunkt i konsumprisindeksen. Reguleringa tek då utgangspunkt i den siste reguleringa før 26 mai 1983. For festeavtaler inngått etter denne datoen gjeld det ikkje noko offentleg prisregulering. Bakgrunnen for at denne prisreguleringa vart innført i 1983 var at det i vel 100 kommunar lenge hadde gjelde prisregulering for sal og bortfeste av fast eigedom. Når denne tidlegare prisreguleringa var oppheva 27 mai 1983 førte det til at mange bortfestarar kravde ein svært stor auke i festeavgiftene. Den dåverande regjeringa vedtok av den grunn nye prisforskrifter 16 desember 1983, som «fraus» nivået på festeavgiftene pr 26 mai 1983 med høve til oppregulering etter endringar i konsumprisindeksen.

#### 2.2 Lov 20 desember 1996 nr 106 § 15 og lovførebuinga

§ 15 i den nye tomtefestelova omhandlar regulering av festeavgifter. Føresegna lyder i dag slik:

«§ 15. Regulering av festeavgift

Kvar av partane kan krevje den avtalte festeavgifta regulert i samsvar med endringa i pengeverdien i tida siden festeavtala vart inngått, om ikkje dei tvillaust har avtalt at festeavgifta skal stå uendra eller har avtalt regulering på anna måte.

Vert partane ikkje samde om ny festeavgift og dei ikkje har avtalt eller vert samde om annan avgjerds måte, høyrer avgjerda under skjønn.

Avgiftsregulering kan skje kvart tiande år, om ikkje anna er avtalt. Avtala kan likevel ikkje fastsetje at reguleringa skal skje oftare enn kvart år.

Når avgiftsregulering er avhengig av at ein av partane krev det, kan kravet berre gjelde framtidige terminer.

Kongen kan i forskrift fastsetje kva for multiplikatorar som skal nyttast når festeavgifta vert regulert i samsvar med endringa i pengeverdien.»

Ved brev 31. oktober 1988 fekk Sivillovbokutvalet i oppdrag å gjenomgå reglane om tomtefeste, herunder reglane om festeavgift og prisreguleringa. Forholdet til prisforskriftene drøfta Sivillovbokutvalet i NOU 1993: 29 s 53-55. På side 53 uttalte Sivillovbokutvalet at avtaleføresegner i ein del festehøve gjev grunnlag for oppregulering av avgifta langt utover vanleg prisauke. Ein slik auke kan opplevast hardare enn om det hadde skjedd ei gradvis oppregulering tidlegare. Sivillovbokutvalet la og vekt på at festeavgiftene i mange høve har vorte halde på eit urimeleg lågt nivå i høve til det som var avtalt. Situasjonen omtale Sivillovbokutvalet som ein «vond sirkel» der både vidareføring og oppheving av prisreguleringa vil kunne opplevast som urimeleg. Sivillovbokutvalet meinte likevel at det var forsvarleg og ynskjeleg å oppheve prisreguleringa, og at overgangen ikkje ville vere like vanskeleg i dag (dvs i 1993), som i 1983. Utvalet grunna dette med at den vesentlege nedgangen i eigedomsprisane i åra før 1993 og det låge rentenivået ville gjere overgangen lettare enn i 1983.

I Ot prp nr 28 (1995-96) slutta Justisdepartementet seg til framlegget om å oppheve prisforskrifta. Samstundes vart det gjort framlegg om at festeavgifta for bustad- og fritidshus berre skulle kunne regulere etter endringa i pengeverdien sidan avtalen vart inngått, med mindre anna avtalt reguleringsmåte ville gje ei lågare avgift. Der festeavgifta tidlegare var regulert skulle utgangspunktet for reguleringa vere den avgifta som då var lovleg å krevje inn. Departementet la i proposisjonen vekt på at det sidan 1940 stort sett samanhengande har vore ulike former for prisregulering som har avgrensa storleiken på og høvet til å regulere festeavgifter, og at partane av den grunn har innretta seg etter dette.

Stortingsfleirtalet støtta ikkje departementets framlegg om regulering av festeavgifter og vedtok såleis ikkje særregelen for bustad- og fritidsfeste. Fleirtalet i justiskomiteen (Sp, Krf, H og Frp) uttalte i Innst O nr 85 s 7 at dei hadde registrert:

«... at det i det store mangfold av bestående festeavgifter som eksisterer har utviklet seg en rekke urimeligheter over tid. Flertallet er av den oppfatning at partene bør ha større frihet til å inngå avvikende avtaler enn det som følger av forslaget. Eldre avtaler om regulering av festeavgiften bør etter flertallets syn respekteres, med mindre de etter en konkret vurdering er urimelige, og bør revideres f. eks. med grunnlag i avtalelovens § 36. Flertallet mener det ved reguleringen av festeavgiften skal tilstrebtes en best mulig balanse mellom partenes ytelser. Ved reguleringen må det ikke tillates at den nye festeavgiften blir urimelig.»

Når komiteens innstilling vart handsama i Odelstinget sa saksordførar Sjaastad (H) mellom anna (jf Stortingsforhandlinger (1996-97), Odelstinget s 104):

«Komiteen er enig med Regjeringen i at en regulering av festeavgiften i takt med prisendringen skal være lovens hovedregel. Dette vil gi den enkleste og klareste regelen. På den annen side vil ikke komiteens flertall nekte partene å ordne sitt mellomværende på annet vis. Komiteens flertall har gått inn for å åpne for at partene inngår avtale som innebærer regulering av festeavgiften på et annet grunnlag. Tomteverdien vil her være mest praktisk. Slike reguleringer kan imidlertid bare gjøres gjeldende dersom partene har inngått en slik avtale. Dette står det partene fritt til å gjøre som de vil. Bortfesteren vil ikke kunne påtvinge festeren slike vilkår ensidig.

Komiteens flertall er opptatt av at reguleringen skal sikre balansen i avtaleforholdet og vil i denne sammenheng vise til lovens § 11, som setter forbud mot urimelig høye festeavgifter. Flertallet mener at dette prinsippet må ligge til grunn også ved regulering av festeavgifter. Ved regulering skal balansen i avtaleforholdet søkes opprettholdt. Det skal ikke skapes nye urimeligheter. Det er viktig å slå dette fast. Grunneieren skal ikke kunne ta igjen for urimelig lav festeavgift over tid ved en dramatisk økning av festeavgiften til et nivå som blir urimelig høyt for festeren. Dessverre har dette skjedd altfor mange ganger ut fra dagens rettstilstand. Jeg vil advare mot at noen grunneier forsøker å misbruke den nye tomtefesteloven på en slik måte.»»

Departementet sitt utgangspunkt er at det etter føresetnadene til fleirtalet i Stortinget ved vedtakinga av ny tomtefestelov, ikkje er rom for å halde oppe gjeldande prisregulering for dei festehøve der partane uttrykkeleg har avtalt at endring i tomteverdien eller liknande skal vere grunnlaget for revideringa av festeavgifter. Skal ei prisregulering gjelde, bør dette kome til uttrykk i tomtefestelova, som då må endrast.

Etter ei nærare vurdering kom departementet til at den vedtekne § 15 burde takast opp til ny vurdering før lova vert sett i kraft. Dette var utgangspunktet for høyringa ved brev 29. oktober 1998. Departementet gjekk likevel ikkje inn for å endre hovudtrekka i Stortinget sitt vedtak, og bygde ikkje på utkastet til reguleringsføresegner i Ot.prp.nr. 28 (1995-96). Departementet sitt utgangspunkt er såleis at det skal vere avtalefridom med omsyn til reguleringsmåte jamvel for bustad- og fritidsfeste. Dette går fram av tomtefestelova 1996 § 15 fyrste leddet. Departementet sitt formål med høyringa var likevel å ta opp spørsmålet om å modifisere dette utgangspunktet med verknad for visse *eldre*tomtefestehøve.

Om motiveringa for å ta opp dette, skreiv departementet følgjande i høyringsbrevet 29. oktober 1998:

«Ei regulering i samsvar med ordlyden i ein del eldre festeavtaler vil kunne føre til ein svært stor auke av festeavgiftene, langt utover det ei endring i samsvar med pengeverdien ville ført til. Det kan rett nok hevdast at ein festar som i lang tid har betalt ei lågare festeavgift enn det festeavtalen isolert skulle tilseie, har hatt ein føremon, og at det såleis ikkje vert urimeleg om han for framtida lyt finne seg i at avtalen vert følgd. Ein slik argumentasjon vil nok òg kunne føre til at det vert vanskeleg for ein festar å nå fram med at ei festeavgift er urimeleg høg etter tomtefestelova § 11 og avtalelova § 36, sjølv om auken skulle vise seg å vere stor, og svært mykje større enn endringa i pengeverdien i

den same periode. Men Justisdepartementet vil peike på at partane har hatt ein viss grunn til å innrette seg på at prisreguleringa skal halde fram med å gjelde i ei eller anna form, noko som også har ført til at prisane for bustad- og fritidshus på festa grunn nok ligg høgare enn dei elles ville ha gjort. For den festar som har betalt ein høg pris for eit bustad- eller fritidshus på festa grunn, vil ein kraftig auke i festeavgifta kunne vere tung å bere. I slike høve er det den tidlegare festaren, ikkje den noverande, som har fått nytte godt av at festeavgiftene ikkje har vorte regulert i samsvar med kontraktsføresegnene.

Departementet vil heller ikkje sjå vekk i frå at det i mange høve har vore noko tilfeldig kva vilkår som vart avtalt, og at partane ikkje hadde klare førestillingar om kva alternativ ein hadde og kva dei ville ha å seie for den framtidige festeavgifta. Mange store bortfestarar nytta dessutan standardkontrakter som gjorde at den reelle valfridomen for festarane var avgrensa. Også desse omsyna bør ha vekt når rimelege overgangsordningar med verknad for eldre tomtefesteavtaler skal formast ut.

Departementet vil vidare peike på at Sivillovbokutvalet sin føresetnad om at overgangen ville gå lettare enn i 1983 pga låge eigedomsprisar og synkande renter har endra seg vesentleg, ikkje berre sidan 1993, men òg sidan stortingshandsaminga i 1996. Stortinget vart heller ikkje presentert for ulike mellomløysingar og overgangsordningar når Ot prp nr 28 (1995-96) vart handsama.»

I departementet sitt høyringsbrev var det utforma fire ulike moglege lovendinger, og høyringsinstansane blei oppmoda til sjølv å kome med andre framlegg til alternative reglar. Etter høyringa har departementet forkasta sine fire konkrete framlegg frå høyringsbrevet. Høyringa synte at desse ikkje ville gje ei god løysing, og at dei også var vanskelege å forstå. Høyringa gav likevel grunnlag for å arbeide vidare med saka.

Høyringsbrevet 29. oktober 1998 blei sendt til følgjande instansar;

- Alle departementa
- Fylkesmennene
- Regjeringsadvokaten
- Forbrukarrådet
- Forbrukarombodet
- Konkurransetilsynet
- Statistisk sentralbyrå
- Noregs Bank
- Den Norske Stats Husbank
- Statens landbruksbank
- Statsbygg
- Statskog SF
- Norges statsbaner
- Oslo kommune
- Bergen kommune
- Trondheim kommune
- Landsorganisasjonen i Norge
- Næringslivets Hovedorganisasjon
- Akademikernes Fellesorganisasjon
- Den Norske Advokatforening
- Den norske Bankforening
- Den norske Dommerforening
- Sparebankforeningen i Norge

- Kommunenes Sentralforbund
- Norges Bondelag
- Norsk Bonde- og Småbrukarlag
- Norges Jordskifte kandidatforening
- Norges Juristforbund
- Norges skogeierforbund
- Norsk skogbruksforening (NORSKOG)
- AL Norske Boligbyggelags Landsforbund
- Norges Forsikringsforbund
- Norges Huseierforbund
- Norges Leieboerforbund
- Norges Eiendomsmeglerforbund
- Norges Hytteforbund
- Norges Takseringsforbund
- Norsk Almenningsforbund
- Tomtefesteforbundet
- i Norge

## 2.2 Høyringsfråsegnene

---

Desse har uttala seg om saka eller med utgangspunkt i saka:

- Arbeids- og administrasjonsdepartementet
- Barne- og familiedepartementet
- Kommunal- og regionaldepartementet
- Kyrkje- utdannings- og forskningsdepartementet
- Landbruksdepartementet
- Samferdselsdepartementet
- Fylkesmannen i Buskerud
- Fylkesmannen i Hedmark
- Forbrukarombodet
- Forbrukarrådet
- Den Norske Stats Husbank (Husbanken)
- Forsvarets bygningsteneste
- Statens vegvesen/Vegdirektoratet
- Statsbygg
- Statskog SF
- Oslo kommune
- Landsorganisasjonen i Norge (LO)
- Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO)
- Asker og Bærum boligbyggelag AL (ABBL)
- Den Norske Advokatforening
- Norges Bondelag
- Norges Eiendomsmeglerforbund
- Norges Hytteforbund
- Norges Jordskifte kandidatforening.
- Norges Skogeierforbund
- Norsk Almenningsforbund
- AL Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)
- Norsk skogbruksforening (NORSKOG)
- Oslo Bolig- og Sparelag (OBOS)
- Tomtefesterforbundet i Norge

- Advokat Ole Løken
- Advokat Bjørn Trygve Nilsen
- Høyesterettsadvokat Per Odberg
- Hr. Asbjørn Skauen
- Advokat Thorstein Vale

Utanom desse har fleire instansar sagt frå at dei ikkje har merknader til saka.

Som sagt gjev høyringa ikkje grunnlag for å gå vidare med dei fire konkret utforma forslaga som var framme i høyringsbrevet. Av organisasjonane og dei offentlege høyringsinstansane talar *Norges Eiendomsmeglerforbund*, *Norges Skogeierforbund*, *Norsk Almenningsforbund*, *NHO* og *Statsbyggimot* einkvar lovendring i den leia saka gjeld, men set og til dels fram moglege mellomløysingar. Også *Norges Bondelaggår* mot ei lovendring, og understrekar dette sterkt i høve til «inngripen i festeforhold for hyttetomter». Positive til retninga i lovarbeidet er derimot m. a. *Forbrukarombodet*, *Forbrukarrådet*, *Fylkesmannen i Buskerud*, *Fylkesmannen i Hedmark*, *LO*, *Husbanken*, *NBBL*, *ABBL*, *OBOS*, *Norges Hytteforbund*, *Norges Jordskifte kandidatforening*, *NORSKOG*, *Den Norske Advokatforening* og *Forsvarets bygningsteneste*. *Tomtefesterforbundet i Norgeseier* klårt frå at dei ønskjer at gjeldande prisregulering skal stå ved lag. *Norges Hytteforbund* ønskjer eit slikt lovvedtak som var fremma ved Ot. prp. nr. 28 (1995-96). *Oslo kommune* ønskjer etter bystyrehandsaming (dissens) oppregulering slik Stortinget har vedtatt, men med ei opptrapping over t. d. 10 år. Også ein del andre instansar tar til orde for dette. M. a. *Norges Skogeierforbund*, *NORSKOG* og *Norsk Almenningsforbund* tar til orde for å avgrense saka til å gi prisføreseger for bustadtomt i bynære strok eller geografisk avgrensa område. Andre moglege løysingar som er framme i høyringsfråsegnene er særleg følgjande: Det kan bli gjort ei presisering av rimeleg-standarden i tomtefestelova 1996 § 11, eller ein kan regulera kva for avkastingsrente som skal bli nytta der festeavtala seier at festeavgifta etter oppregulering skal gi ei rimeleg avkastning i høve til tomteverdet på tidspunktet for oppreguleringa.

Høyringsfråsegnene går inn på *kva ei lovendring kan ha å seie økonomisk*: *Oslo kommunes*eier i byrådsak 2/99 (4. januar 1999) om lovsaka her, at kommunen fester bort 2655 dekar til bustadformål ved 509 festeavtaler: «Festerne er eiere av alt fra eneboliger til store borettslag. Et utvalg av disse arealer er taksert og takstene tyder på at arealenes markedsverdi i gjennomsnitt er ca kr 1.000 pr m<sup>2</sup>», d.v.s. ein million kroner pr. dekar. I dag er kommunens årlege festeinntekt ialt omlag 16,5 millionar kroner kvart år. Hvis oppregulering kan skje på basis av tomteverdi med en festerente (avkastingsrente) på 6 %, seier kommunen at festeinntektene blir omlag 160 millionar kroner kvart år, altså opp mot ein tidobling av inntektene. For kvar dekar blir festeavgifta då i snitt omlag 60 000 kroner kvart år.

*Advokat Bjørn Trygve Nilsen*s høyringsfråsegn har eit anna eksempel som ligg i ei anna lei. Eksemplet gjeld hyttetomter ved Larvik som blei festa bort i 1977. Ifølgje advokat Nilsen er den prisregulerte festeavgifta i dag for kvar hyttetomt i underkant av 4000 kroner. Hvis tomtefestelova 1996 § 15 blir satt uendra i kraft, opplyser han at årleg festeavgift vil liggje på 9000 - 10 000 kroner. Han har då rekna ein tomteverdi på 200 000 kroner.



*Norges Bondelag* går meir allment inn på kva som er festeavgiftsnivået i dag: Laget seier at prisnivået «for festeavgiftene på hus/hyttetomter langs kysten ligger i dag stort sett mellom kr 300,- til kr 5000,-, mens det i innlandet ligger mellom kr 300,- til kr 3000,-. Det er grunn til å merke seg at det kun er 20-25 % av festeavtalene for hytter hvor avgiften kan reguleres etter tomteverdien. Resten av avtalene, dvs. 75-80 %, kan kun reguleres etter konsumprisindeksen.» Beløpa her gjeld årleg festeavgift for kvar dekar tomt.

Høyringsinstansane set fram ulike *argument for og mot ei lovendring*. Fleire hevdar at ei lovendring vil vere problematisk i høve til grunnlova § 97 og § 105. Det blir også hevda at reglane i tomtefestelova § 11 og avtalelova gir godt nok vern mot for stor auke av festeavgifta, jamvel om det også kjem fram forståing for departementets skepsis når det gjeld dette. Dei sentrale moment som elles er halde fram blir i det følgjande representert ved utdrag frå einskilde fråsegner:

*Norges Skogeierforbund* har m. a. følgjande merknader:

«Lovendringen skal bare gjelde for allerede inngåtte avtaler. Altså en lovbestemmelse som kun har det for øye å gi loven tilbakevirkende kraft. ... Det finnes mange eksempler på svært attraktive tomter som har urimelig lav leie i dag sammenlignet med aktuell tomteverdi i området. ... festerne som har hatt et betydelig prisavslag i forhold til avtalt avgift ..., kan ikke sies å være spesielt skadelidende ved opphevelse av en prisforskrift som har holdt prisene kunstig nede. Argumentet om at man har betalt høy pris for bolig og fritidshus på festet grunn fordi det har vært prisregulering, holder ikke. De fleste vet at en slik regulering kan opphøre og i den grad de har basert seg på at dette er varig har de tatt en risiko. Det resonneret som går på at man ikke kan oppheve prisregulering som har vart en stund av hensyn til dem som har nytt godt av det, har vi liten forståelse for. Det faktiske forhold er jo her at samfunnet griper regulerende inn i et lovlig kontraktsforhold mellom to parter, og utelukkende tilgodeser den ene part. Det er grunn til å legge vekt på at de grunneierne som i sin tid valgte å feste bort i stedet for å selge, og valgte å knytte reguleringen til vurdering av tomteprisen på reguleringstidspunktet, også gjorde bevisste valg. De har tatt høyde for at de skulle nyte godt av en avkastning av tomteverdien hvis den endret seg, men dette innebar også at de måtte tatt konsekvensen av en tomtepris som gikk ned. Fester har også vært innstilt på dette. ...»

I same lei går fråsegnene frå NHO, Norges Bondelag og Norges Eiendomsme-  
glerforbund:

*NHO*:

«Den ene part (bortfester) [er] allerede i en årrekke ... fratatt deler av den motydelse han etter kontrakten er berettiget til. For en rekke bortfester som har bortfeste som en del av sitt næringsgrunnlag, for eksempel større og mindre skogeiere i distriktene, fremstår dette som svært urimelig. NHO vil i denne sammenheng også peke på at det offentlige - stat og kommuner - står for en betydelig andel av det totale antall festekontrakter til bolig og fritidsformål i Norge. Det er NHOs syn at den kapital det offentlige har bundet opp i fast eiendom på denne måte må forrentes og gi en avkastning som disponeres gjennom det politiske systemet til beste for hele samfunnet, og ikke til tilfeldig subsidiering av festerne av de aktuelle eiendommer alene.»

*Norges Bondelag:*

«Konsekvensen av det nye lovforslaget vil være at grunneier ikke skal få opprettholde sin rett til å kunne regulere festeavgiften etter den festekontrakt som er inngått mellom partene. Det skal mao. ikke være mulig i framtida fra grunneiers side å opprettholde sin rett til at avkastningen av en eventuell prisstigning på festetomta skal tilfalle grunneier. Det synes nødvendig å minne om at det er denne avtalefriheten som er hele intensjonen og forutsetningen fra grunneiers side med å velge tomtefeste med årlige inntekter til grunneier isteden for salg av tomter. Departementets forslag vil etter vår vurdering gripe inn i og fjerne et av grunnelementene i hele tomtefesteinstituttet om det blir fremmet og vedtatt av Stortinget. ... Det er ... en påstand uten dokumentasjon fra departementets side at prisen ved omsetning av hus m/ festetomt ikke har reflektert at festeavgiften vil bli regulert iht. festekontrakten som er inngått mellom grunneier og opprinnelig fester. ... Dersom det imidlertid skulle forholde seg slik at kjøper har betalt overpris for hus/hytte til selger ved ikke å legge vekt på at prisen på bebyggelsen med festetomt bør ligge lavere enn med eiendomstomt, må dette i så fall være kjøpers risiko eller eventuelt et internt oppgjør av avtalemessig art mellom kjøper og selger av hus/hytte. Forslaget vil faktisk virke slik at det i framtida uansett er hus-/hytteeierne istedenfor grunneier som ved salg av hus/hytte med festekontrakt «tar kaka» av prisstigningen på tomta ... Vi kan ... ikke under noen omstendigheter akseptere en inngripen i festeforhold for hyttetomter. Vi viser til at det i gjeldende landbrukspolitik, St. prp. nr. 8 (1992-93) og Innst. S nr 92 (1992-93), legges vesentlig vekt på å kunne utnytte de ressurser som tilligger landbruket i utmarka på en best mulig måte. Herunder inngår bortleie av festetomter til markedspris som en viktig inntektskilde.»

*Norges Eiendomsmeglerforbund:*

«Norges Eiendomsmeglerforbund mener at det også på dette området bør være avtalefrihet.»

NORSKOG held fram at «i distriktene utgjør utlegging av festetomter for mange eiendommer en vesentlig del av inntektsgrunnlaget. Dette blir en del av utmarksnæringen som det for øvrig er klare oppfordringer sentrale myndigheter om å videreutvikle. Det er viktig at dette inntektsgrunnlaget ikke avspises, og at denne næringen får ta ut det potensiale som med rimelighet er mulig med basis i frivillig inngåtte kontrakter», og seier òg følgjande:

«Dagens tomtepriser [er] i stor grad politisk styrt ved begrensninger i utbudet. Dette kan endre seg over tid både i den ene eller andre retningen. Det samme er tilfellet for nivået på realrenten. NORSKOG mener dette bør være tungtveiende grunner for valg av overgangsordning i § 15 for ny lov om tomtefeste.»

*Fylkesmannen i Buskerud* seier at Buskerud etter landbrukstellinga i 1994 hadde flest bortfesta tomter i landet, at mange grunneigare i fylket har ein vesentleg del av inntektsgrunnlaget til bruket frå festeavgift, og at lova må ta omsyn til dette. Samstundes seier fylkesmannen m. a. dette:

«Det er viktig at lovgiver fastsetter et system for regulering av festeavgifter hvor en kan unngå svært urimelige festeavgifter ...Oppregulering av de gamle festeavgiftene i de attraktive områdene hvor

tomteverdien er blitt svært høy ... kan føre til at mange festere med alminnelig inntekt og formuesforhold blir nødt til å selge sin bolig og hytte ...».

*Husbanken* kjem inn på noe av det same:

«Husbanken antar at for enkelte vil ... merutgiftene [ved «opphevelse av lovhjemlet regulering»] sammen med annen økning i boutgiftene, ha konsekvenser for evnen til å betjene husbanklånet.»

Også Norges Jordskifte kandidatforening, ABBL og LO ser det turvande med tiltak frå lovgjevarhald:

*Norges Jordskifte kandidatforening:*

«De som tegnet festeavtaler før prisstigningen for alvor skjøt fart etter siste verdenskrig, hadde ... ingen forutsetninger for å kunne forutse dagens tomtepriser. ... I tillegg til den enkeltes privatøkonomi er samfunnets disposisjoner svært viktig for prisnivået på tomter. Økende urbanisering samt utvikling av infrastruktur i form av veier og kollektivtrafikk er viktig på linje med kulturtilbud m.m. når markedspris på tomter dannes i et område. Denne utvikling rår ikke den enkelte kontraktspart med, og det er etter Norges Jordskifte kandidatforenings syn riktig at risikoen deles mellom partene. Fester får en langsiktig avtale som sikrer vedkommende en tomt langt inn i fremtiden. Bortfester derimot sikres en fast inntekt over en svært lang periode, som i historisk perspektiv må sies å være svært stabil forutsatt at avgiften kan reguleres. ... Et hjem bør kunne bestå selv om tomteprisene i området øker uforutsett mye. ... I den grad lovgiverne ønsker å styrke festeinntektene mht. bosetting i distriktene m.m. mener foreningen at «trygghet» for festeren bør sikres fremfor økte inntekter til bortfester.»

*ABBL:*

«ABBL er enig med departementet at en brå overgang fra dagens prisregulering til fri avtalebasert markedsstyrt festeavgift vil kunne gi uheldige likviditetsmessige utslag for tomtefesteren. ABBL ser muligheten for at enkelte tomtefestere kan få en dramatisk økning i festeavgiften på flere hundre prosent ved første regulering etter opphevelse av dagens prisforskrift. Vi frykter at en ukontrollert overgang til ren avtalebasert festeavgift kan medføre en rekke søksmål for by/herredsrett ...».

*LO:*

«Det må etter LOs mening legges vekt på at det her dreier seg om en avtalebinding som i mange tilfeller er svært gammel og som i lang tid har vært undergitt prisregulering.»

### 3 Justisdepartementet sine merknader

#### 3.1 Kort om spørsmålet om prøving ved domstolane av om auke av festeavgift er urimeleg

---

Vilkåra for at tomtefestelova 1996 § 11 skal forby ein auke av festeavgifta, er at denne avgifta «er urimeleg høg i høve til det som vanlegvis vert betalt på staden ved nye feste av liknande tomter på liknande avtalevilkår». Bruk av regelen føreset at det er eit slikt samanlikningsgrunnlag, m. a. «nye feste» «på staden». Dette vil ikkje alltid vere aktuelt når det gjeld oppregulering av eldre festeavtaler, t. d. i festna bustadområde.

Etter avtalelova § 36 kan retten setje til side eller endre ei avtale. Grunnvilkåret er at det vil «virke urimelig ... å gjøre den gjeldende». Kva vern § 36 vil gi mot ein stor auke av festeavgiftene dersom tomtefestelova 1996 blir sett uendra i verk, samstundes som prisføresegnene fell bort, er uklårt. Det er difor tilrådeleg at lovgjevarane tek stilling til spørsmålet om kvar grensa for oppregulering av festeavgiftene bør setjast.

Fleire moment tilseier at avtalelova § 36 vanskeleg kan få mykje å seie der ei eldre festeavtale heimlar oppregulering basert på tomteverdi og vanleg rentenivå. For det første vil slik oppregulering vere *i samsvar med* prinsippet i tomtefestelova 1975 §§ 13 og 14. Skal ei slik oppregulering kunne skje etter tomtefestelova 1996, må den vere *klårt avtalt*. Sjølv om festaren kjem i ei vanskeleg økonomisk stode - t. d. kan det gjelde ein familie med barn som med dei siste års høge bustadpriser har betalt dyrt for ein eldre bustad med moderat festeavgift - vil truleg § 36 ikkje få stort verd. Festaren vil m. a. bli møtt med at denne i prinsipp ikkje er i ein situasjon som skil seg vesentleg frå den vanskelege livssituasjon som mange andre er i i dag som følgje av høge buutgifter og dei store prissvingningene som er på bustad- og tomtemarknaden. Buutgifter kan vere så mangt; m. a. husleige, tomteleige, lånebetalinger, og kombinasjonar av dette. Heilt individuelle variasjonar på festarsida, som om festaren har berre festeavgift å betale, eller t. d. også lån attmed, kan truleg ikkje få noko å seie når det gjeld bortfestaren sin rett til å oppregulere festeavgifta.

Dersom spørsmålet om bruk av avtalelova § 36 kjem opp fordi tomtefestelova 1996 blir sett i verk uendra og gjeldande prisføresegner samstundes blir oppheva, vil domstolane truleg ikkje kome fram til at ein ved § 36 kan setje eit allment tak for kor høgt festeavgiftene kan bli sett. Konteksten blir då at lovgjevarane har gjort eit val: Ein skal ikkje ha ei offentleg prisstyring framover på dette området. Rettsapparatet vil då ikkje ved § 36 i røynda skipa ei ny prisregulering. Ein vil truleg sjå saka slik at det må vere lovgjevarane som står nærast til å vurdere om ein skal føre vidare ei moderert prisregulering, eller eventuelt velje andre generelle løysingar. Å vurdere generelle løysingar framstår - slik departementet ser dette - som eit lovgjevingspolitisk spørsmål som domstolane ikkje vil sjå som si oppgåve å løyse.

Departementet meiner på den andre sida at avtalelova § 36 kan få verknad i meir spesielle høve. Her vil ein nemne to trulege døme på dette: Avtalesensur

kan bli aktuelt hvis ei festeavtale gir grunnlag for ein auke av festeavgifta klårt ut over den avkastning tomteverdien tilseier etter eit vanleg rentenivå. Og dersom oppregulering etter avtala skal byggje på marknadsverdi og marknadsrekna avkastingsrente på eit eksakt tidspunkt, og dette tidspunktet fell saman med ein konjunkturtopp, vil truleg avtala bli revidert slik at festeavgifta blir fastsett ut frå eit gjennomsnitt over ein periode på noen år, sml. Rt. 1990.284 på s. 296 (fleirtalet på 9 domare av 17). For pressområda vil denne langtids marknadsverdien likevel bli høg.

### **3.2 Spørsmålet om tilhøvet til Grunnlova**

---

Departementet har vurdert tilhøvet til Grunnlova §§ 97 og § 105, og finn det ikkje tvilsamt at saka her gjeld eit reint politisk spørsmål, der grunnlova tillet at lovgjevarane kan fastsetje dei reglane som dei tykkjer vil vere best og rettast. Ein er her på eit område der det i mange år har vore ymse offentlegrettslege prisreguleringar. Å gje meir faste reglar om same tema ved privatrettsleg lovgjeving vil - slik departementet ser det - ikkje vere meir problematisk i høve til grunnlova. Tilhøvet til Grunnlova § 97 er vurdert i Ot. prp. nr. 28 (1995-96) om lov om tomtefeste s. 24 - 25. Det som der er sagt, er avgjerande jamvel for at slik lovgjeving som det er tale om ved proposisjonen her ikkje utløyser krav på skadebot etter Grunnlova § 105.

Særleg vil departementet halde fram at festeavtaler ofte vil vere svært langvarige, og departementet legg til at lovsaka her er avgrensa til berre å gjelde for avtaler inngått 26. mai 1983 eller tidlegare. Partane i langvarige avtalehøve må vere budde på at lovgjevarens oppfatning av kva som er rimeleg og rettvis endrar seg, og at utviklinga går i ei anna lei enn det partane såg for seg då dei gjekk inn på avtala.

### **3.3 Spørsmålet om å endre tomtefestelova 1996 § 15**

---

I saka må ein vege omsynet til ulike verdiar mot kvarandre. På den eine sida står ønsket om å la bortfestaren få auke sine inntømsar i tråd med det denne har ei avtalebasert forventning om. På den andre sida står omsynet til festarens butryggleik og omsynet til ikkje å bryte for sterkt med festna tilhøve som folk har innretta seg etter. Di sterkare inngrep ein gjer i festna tilhøve, di større uønskte sosiale følgjer kan avgjerda få. Særleg når det gjeld bustadfeste, må sosiale omsyn ha stor vekt.

Tomtefestelova 1996 § 15 vil utan ei endring truleg gi ein stor auke av festeavgifta i områder der marknadsverdien for tomter har gått opp langt meir enn den allmenne pengeverdien. Ein må leggje til grunn at tomteprisane m. a. også står i samanheng med ein rekkje offentlege handlinger og politiske avgjerder. Departementet meiner at politiske styresmakter må kunne setje visse grenser for kor høg festeavgiftsauken skal kunne bli ut frå tomteverdien som målestokk.

Det er ved eldre festehøve som er og har vore prisregulerte, at festaren med grunn kan ha innretta seg på det festeavgiftsnivået som følgjer av prisreguleringa, trass eventuelle avtaleføresegner som isolert sett skulle gitt høgare oppreguleringer. Gjeldande forskrifter om forhøyelse av festeavgifter av 21. desember 1990 gjeld berre ved forhøyning av festeavgift for «tomt til bolig- eller

fritidshus», og er berre aktuell for festeavtaler som var inngått den 26. mai 1983 eller før det. Tomtefestelova 1996 har i ymse samanhenger reglar som berre gjeld for feste av tomt til bustadhus og fritidshus. *Departementet* meiner at eit lovframlegg bør vere avgrensa slik, og også bør vere avgrensa til å gjelde berre for festeavtaler som er «inngått 26. mai 1983 eller tidlegare». Departementet meiner at ved nyare festeavtaler lyt partane meir generelt enn ved eldre avtaler vere budde på følgjene som ei avtaleføresegn om oppregulering ut frå tomteverdi kan få, og omsynet til bortfestarsida får også større vekt der det er tale om nyare avtaler som ikkje har vore prisregulerte. Departementet sitt lovframlegg vil altså ikkje få verknad for nyare festeavtaler. For dei vil den vedtatte tomtefestelova 1996 § 15 første leddet gjelde. Departementet legg til grunn at dersom ei eldre avtale er lengja med ei *ny avtale* etter 26. mai 1983, så kan ho ikkje reknast som «inngått» før dette tidspunktet. Den gjeldande prisreguleringa gjeld for slike festehøve òg. Men er det gjort ny avtale mellom partane i eit eldre festehøve etter 26. mai 1983, meiner departementet at festaren lyt ta følgjene av det likeins som andre som har gått inn på nye festeavtaler med same vilkår på same tid.

Departementet sitt lovframlegg tar ved dette altså sikte på å gjelde for ei skarpt avgrensa gruppe av festehøve. Spørsmålet er så korleis ein skal regulere denne gruppa. *Departementet* viser til merknadene frå fleirtalet i Justiskomiteen i Innst. O. nr. 85 (1995-96) s. 7, sjå også utsegnene frå saksordføraren, stortingsrepresentant Sjaastad i Odelstinget ved handsaminga i samanheng med vedtakinga av tomtefestelova 1996, attgjevne foran under punkt 2.1. Komiteen la til grunn at «det i det store mangfold av bestående festeavgifter som eksisterer har utviklet seg en rekke urimeligheter over tid». Difor meiner departementet at lovframlegget no ikkje i alle høve bør la pengeverdiutviklinga setje eit tak for kor høgt festeavgifta kan bli sett. Departementet vil også særleg vise til høyringsfråsegnene frå *Oslo kommune, advokat Bjørn Trygve Nilsen* og *Norges Bondelag*, som går inn på kva ei lovendring kan ha å seie økonomisk og kva som er eit meir allment festeavgiftsnivå i dag, sjå punkt 2.2 foran. *Departementet* meiner ein - der det ligg føre eit tvillaust avtalegrunnlag slik tomtefestelova § 15 første leddet krev - bør akseptere ein monaleg auke opp frå det festeavgiftsnivået som *Norges Bondelag* opplyser er normalt i dag. *Departementet* meiner soleis at ei lovendring ikkje skal hindre slik oppregulering som må til for å avslutte dei urimelege tilhøve som har festna seg, jf. merkningen frå fleirtalet i Justiskomiteen. Kva som er urimelege tilhøve, er eit vurderingsspørsmål. *Departementet* foreslår at ein på følgjande måte set eit tak for kor høgt opp festeavgifta kan setjast: Etter eit nytt andre ledd i § 15 skal den årlege festeavgifta ikkje bli sett høgare enn til kr. 9.000,- for kvar dekar tomt. Er tomta til dømes 1,4 dekar, blir grensa såleis 1,4 x kr. 9.000,- = kr. 12.600,-. Er tomta mindre enn eit dekar, skal avgifta likevel kunne gå opp til 9.000,-. Grensa på kr. 9.000,- vil gjelde den dagen lova blir sett i kraft. For tida etter dette skal dette høgstebeløpet ved kvart årsskifte automatisk bli regulert etter konsumprisindeksen frå Statistisk sentralbyrå. Det vil vere det høgstebeløpet som gjeld når den einskilde festeavgiftsregulering kan skje i eit konkret festehøve, som blir den avgjerande grensa for den nye festeavgifta, fram til neste avgiftsregulering kan skje i festehøvet. Dette gir etter departementet sitt syn eit rimeleg maksimumsnivå for festeavgifter i bustad- og fritidsfestehøve.

Det kan tenkjast at ei oppregulering etter § 15 første leddet ut frå endra pengeverdi kan gi ei høgare festeavgift enn kr. 9.000,-. M. a. kan det vere tilfellet dersom festeavgifta frå først av vart sett etter måten høgt. Ei slik større oppregulering etter endring av pengeverdien blir ikkje hindra av lovframlegget her.

Ved det som departementet her går inn for, vil dei aktuelle avtaleføresegnene i dei festehøva som lovendringa vil gjelde for, få ein verkeleg økonomisk verknad for partane. Men dette gjeld ikkje ut over det taket som blir sett. Forslaget skil seg ved dette vesentleg frå det som blei føreslege ved Ot. prp. nr. 28 (1995-96), og som stortingsfleirtalet gjekk imot. Ei slik mellomløyning som departementet no går inn for, var ikkje diskutert i 1996.

*Departementet* har også vurdert alternative lovendringer. Under høyringa kom det opp eit framlegg om å la oppreguleringa skje etappevis i løpet av t. d. 10 år, eller ved at oppregulering berre måtte skje med opptil eit visst beløp kvart år inntil kontraktens nivå blei nådd. *Departementet* meiner at eit slikt tiltak åleine ikkje vil løyse problema, berre utsetje dei. Det blei under høyringa òg halde fram at ein kunne gje heimel for ei fortsatt prisregulering avgrensa til bustadtomter i dei områda der det er reelle problem. Ei slik ordinær prisregulering krev administrative organ og ressursar til å gjennomføre prisreguleringa. Dette vil *departementet* unngå. Under høyringa er det også tatt til orde for å presisere rimeleg-standarden i tomtefestelova 1996 § 11, for å få senka innslagsterskelen for forbodet etter regelen. *Departementet* vil her seie at ein ved dette ikkje får ein regel som vil vere så enkel å forstå og bruke som det framlegget departementet går inn for. Ein kan ikkje lett kome bort frå at ein regel som krev eit skjønn over kva som er rimeleg, vil gjere det vanskelegare å berekne utfallet i einskildhøve. I høve til ein slik regel kan ein vanskeleg sjå bort frå at domstolane (eksplisitt eller implisitt) måtte gjere eit skjønn om kva som til vanleg bør vere eit maksimalt rimeleg avgiftsnivå for tidlegare prisregulerte festeavtaler. Truleg ville det vere naudsynt å få etablert eit generelt rettssyn om dette som kunne vere retningsgjevande for utfallet av dei fleste sakene. I lang tid ville ein likevel hatt stor uklårheit om dette. Det har meir for seg at lovgjevarane med allmenn verknad gjer dette i røynda politiske skjønnet, enn at domstolane vurderer kvar sak slik. Vidare kom det under høyringa opp eit forslag om at ein kan regulere kva avkastingsrente som skal bli nytta der festeavtala seier at det skal skje oppregulering etter rimeleg avkastning av tomteverdien på oppreguleringstidspunktet. *Departementet* er redd for at ein slik regel til å regulere eller utfylle slike kontrakter vil treffe for generelt eller for snevert. Korleis ein slik regel vil verke, vil variere alt etter korleis einskildavtalene er utforma, og etter ulike tilhøve i einskildsakene, som det for departementet er vanskeleg å ha eller få oversyn over.

*Departementet* har også vurdert å kombinere lovframlegget om å setje eit tak på kr. 9.000,-, med ei opptrapping av festeavgifta opp til dette nivået over eit antal år. Opptrappinga ville då blitt aktuell frå det tidspunkt første oppregulering kunne skje etter ikraftsetjinga av tomtefestelova av 1996. Etter tilhøva ville opptrappinga ta til først etter 10 år eller lengre tid etter ikraftsetjinga av lova. Så lenge som reglane kunne fått noe å seie, gir dette etter departementet sitt skjønn ikkje ei god løysing. Departementet meiner også at ei slik ordning attåt den regelen som blir foreslått, vil binde oppreguleringsadgangen for

sterkt i høve til det som var stortingsfleirtalet si meining i 1996. Fleirtalet meinte som sagt før at «det i det store mangfold av bestående festeavgifter som eksisterer har utviklet seg en rekke urimeligheter over tid», jf. Innst. O. nr. 85 (1995-96) s. 7. Dette bør bortfestaren etter departementets meining kunne ta inn att ved første oppregulering, opptil det taket som nitusenkronersregelen set. Dette vil t. d. verke slik: Ein kan tenkje seg to tilfelle der det i dag som følgje av prisreguleringa t. d. kan krevjast ei årleg festeavgift på kr. 4.000,- for kvar tomt på eit dekar. Hvis framtidig avtaleheimla oppregulering etter tomteverdi vil gi ei avgift på t. d. kr. 12.000,-, eller t. d. kr. 25.000,-, vil avgifta ved oppregulering etter lovframlegget i begge høve bli kr. 9.000,- (eventuelt kr. 9.000,- regulert i samsvar med konsumprisindeksen). Dette vil gjelde anten oppreguleringa skjer med ein gong eller t. d. først 10 år etter ikraftsetjinga av tomtefestelova av 1996. Ved festeavgifter under eit visst nivå kan auken i og for seg innebere ei mangedobling av festeavgifta, men dette vil i så fall gjelde dei festehøva der gjeldande prisregulering har slått sterkast ut i grunneigaren sin disfavør. At festaren for framtida i slike høve må opp på eit avgiftsnivå som svarer til det mange andre må opp på, meiner departementet ein får akseptere. Det avgjerande for departementet er at ein ikkje kjem opp på eit kronebeløp i festeavgift for kvar dekar tomt som går over taket som følgjer av nitusenkronersregelen. Departementet vil peike på at regulering opp til dette taket berre blir aktuelt der dette tvillaust følgjer av festeavtala sjølv, jf. tomtefestelova 1996 § 15 første leddet.



## 4 Administrative og økonomiske konsekvensar

Forslaget får direkte økonomiske følgjer for dei private rettshøve som forslaget gjeld for. Forslaget hindrar ikkje at festeavgiftene i mange høve vil gå opp når den gjeldande prisreguleringa blir oppheva. Men det set ei grense for kor langt opp avgifta kan bli sett ved revisjon av festeavgifta etter at tomtefestelova 1996 blir sett i kraft. Kor mange festehøve som forslaget vil få verknad for, veit ein likevel ikkje. Dermed kan ein heller ikkje seie noe nærmare om dei totale økonomiske følgjene. Departementet har ikkje eit slikt samla oversyn over norske festeavtaler, relevante tomteverdiar m. m. at ein kan seie meir om dette. Departementet viser her likevel til høyringsfråsegnene frå Oslo kommune, advokat Bjørn Trygve Nilsen og Norges Bondelag, sjå foran under punkt 2.2. Desse fråsegnene gir samla sett ei teikning av dei økonomiske verknadane for private av lovendringa.

Der det offentlege - stat eller kommune - opptrer likeins som private som bortfestar eller som tomtefestar, vil også det offentleges festehøve bli omfatta av lovforslaget, på same måte som private sine festehøve. Attåt dette får ikkje lovforslaget nemnande administrative eller økonomiske konsekvensar for det offentlege.

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 endring i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste.

---

Vi **HARALD**, Noregs Konge,

s t a d f e s t e r :

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

Tilråding frå Justis- og politidepartementet ligg ved.

---

## **Forslag til lov om endring i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste**

### I

I lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste skal § 15 nytt andre ledd lyde:

Rett til å oppregulere til eit høgare beløp enn det som følgjer av endra pengeverdi, er avgrensa for avtaler om feste av tomt til bustadhus og fritidshus som er inngått 26. mai 1983 eller tidlegare. I desse høva skal den årlege festeavgifta ikkje bli sett høgare enn til kr. 9.000,- for kvar dekar tomt. Er tomta mindre enn eit dekar, blir grensa kr. 9.000,-. Høgstebeløpet etter andre og tredje punktumet skal regulerast ved kvart årsskifte i samsvar med utviklinga i konsumprisindeksen frå Statistisk sentralbyrå.

Noverande § 15 andre til femte ledd blir nye tredje til sjette ledd.

### II

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.

---

---