

# KONGELEG RESOLUSJON

## Fornyings- og administrasjonsdepartementet

Statsråd: Heidi Grande Røys

Ref nr.: 200603668

Saknr.:

Dato: 13.06. 2008

### Endring i tomtefesteinstruksen – framfeste

#### 1. Bakgrunn

I Soria Moria heiter det at staten og statleg styrde fond skal instruerast til å innrømme innløysingsrett for festetomter anna kvart år til 30 gonger konsumprisregulert opphavleg leige. Dei som ikkje ynskjer innløysing får tilbod om vidare leige regulert med konsumprisindeks. På denne bakgrunn vart tomtefesteinstruksen fastsett i kongeleg resolusjon av 12.09.2007. Instruksen gjeld for bustadtomter som er eigde av rettssubjektet staten, statsføretak, Opplysningsvesenets fond og andre fond så langt staten eller statsføretak kan gi instruks til fondet.

Tomtefesteinstruksen regulerer ikkje uttrykkeleg det forholdet der staten, Opplysningsvesenets fond eller eit statsføretak eig tomta, og har leigd denne ut til ein (typisk) kommune, som igjen festar bort grunnen. Det er då ein festekontrakt mellom eit mellomledd (frambortfestar) og framfestar, som ikkje direkte involverer tomteeigaren (staten). Problemstillinga vart heller ikkje særskilt drøfta i forarbeida til instruksen. Det har likevel vist seg å vere trong for ei nærmare klargjering av forholdet mellom framfeste og instruksen.

Reglane om innløysing i instruksen kan gjerast gjeldande òg i framfesteforhold. Dette følgjer av tomtefestelova § 42, 4. ledd, som seier at festar kan gjere krav om "innløysing og lenging" gjeldande både mot bortfestar og grunneigar. At festar i eit framfesteforhold kan rette krav om innløysing direkte mot grunneigar har dessutan støtte i instruksen pkt.1, der det står: "... festetomt som vert eigd av". Det er trong for at retten til innløysing for framfestar blir presisert i instruksen ved å ta inn eit nytt punkt om framfeste og rett til innløysing i denne.

#### 2. Utkast til ny regel

Det vert gjort framlegg om eit nytt punkt 5 i instruksen med følgjande ordlyd:

"5. Framfeste

Ved framfeste til tomt som oppfyller vilkåra i instruksen punkt 1, kan festar gjere gjeldande krav om innløyising både mot frambortfestar og eigar av tomta, jf. tomtefestelova § 42 fjerde ledd. Føresegnene om innløyising i instruksen punkt 2 gjeld også ved framfeste.”

Punkt 5 Ikraftsetjing i den kongelege resolusjonen datert 12.09.2007 blir til nytt punkt 6 Ikraftsetjing.

For at instruksen skal gjelde for Opplysningsvesenets fond, er det naudsynt med ei endring av § 5 i lov om Opplysningsvesenets fond. Odelstingsproposisjonen om endring av lova vart fremja 15. mai 2008, men lovsaka vert ikkje handsama av Stortinget i vårsesjonen.

Ny 2. setning i punkt 6 tek naudsynt atterhald om verknaden av instruksen for Opplysningsvesenets fond, fordi naudsynt lovendring ikkje vil verte vedteke og sett i verk innan 1. juli 2008. Instruksen vil difor gjelde for Opplysningsvesenets fond frå det tidspunkt endringa i lov om Opplysningsvesenets fond vert iverksett.

### **3. Merknader til dei einskilde reglar**

#### **Til 1:**

Instruksen gjeld for tomter som er eigde av rettssubjektet staten, statsføretak, Opplysningsvesenets fond og andre fond så langt staten eller statsføretak kan gi instruks til fondet. Verksemder som er eigne rettssubjekt er i hovudsak ikkje omfatta av instruksen, med mindre det særskilt går fram av lov eller forskrift at regjeringa har instruksjonsmyndigheit over verksemda, mellom anna Opplysningsvesenets fond og Statskog SF. Denne instruksen gjeld berre for festetomt som er til bustadhus for festaren.

#### **Til 2:**

Fyrste avsnitt er likt med grunnvilkåret i tomtefestelova si § 32 om at festaren ikkje kan krevje innløyist ei festetomt til bustadhus før det er gått 30 år av festetida, om ikkje stuttare tid er avtalt.

Den fastsette tidsfristen og innløyisingmåten er lik vilkåret i tomtefestelova § 36, 1. ledd, 1. punktum. Festaren må framsetje skriftleg krav om innløyising. Dette må gjerast seinast eitt år før innløyising kan gjennomførast.

Innløyisingprisen skal utreknast etter vilkåra i tomtefestelova. Prisen for tomta skal setjast til 30 gonger opphavleg normal festeavgift regulert i samsvar med endringa i pengeverdien, jf. lov om tomtefeste § 15 sjuande ledd. Opphavleg normal festeavgift er den avgifta som vart avtalt som fast festeavgift då festeavtalen vart inngått. Er det til dømes avtalt ei ordning med låg festeavgift dei to fyrste åra, skal det ikkje takast omsyn til slike vilkår i utrekninga.

**Til 3 og 4:**

Punkta skal kompensere den relativt høge festeavgifta som kan ha vorte ein konsekvens av regulering i perioden 1. januar 2002 til 1. juli 2008.

**Til 5:**

Punkt 5 er ei naudsynt presisering om framfeste, dvs. der staten eller statleg styrde verksemde leiger bort tomta til eit (eller fleire) mellomledd, som så festar bort tomta. Formålet er at festar i eit framfesteforhold skal kome i same situasjon som festar som har festekontrakt direkte med tomteeigar når det gjeld rett til innløyising. Føresegna i punkt 5 byggjer på regelen i tomtefestelova § 42 fjerde ledd om at festar kan krevje innløyising overfor både tomteeigar og frambortfestar. Føresegna presiserer at instruksen punkt 2 om innløyising også skal gjelde i framfesteforhold.

Fornyings- og administrasjonsdepartementet

t i l r å r

Endring om framfestars rett til innløyising i instruks om innløyising og regulering av festeavgift i festeforhold for bustadhus der staten eller statleg styrde verksemder eig tomta.