

Høyringsnotat

Lovavdelinga
Desember 2007
Snr. 200708047 EP

GRUNNLAGSNOTAT FOR HØYRINGSMØTE 10. JANUAR 2008 OM TOMTEFESTE

1. BAKGRUNNEN FOR HØYRINGSMØTET

Justisdepartementet viser til brev 18. desember 2007, der det blir invitert til eit høyringsmøte om tomtefeste 10. januar 2008.

Temaet for høyringsmøtet er reglane i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste (tomtefestelova) § 37 om fastsetjing av innløyssum ved feste av tomt til bustadhus og fritidshus.

Bakgrunnen er Høgsteretts dom 21. september 2007 i Sørheimsaka (Rt. 2007 s. 1308), som gjaldt reglane om innløyssum i tomtefestelova § 37. Fleirtalet i Høgsterett kom til at den såkalla 40-prosentregelen i § 37 første ledd andre punktum etter omstenda kan føre til resultat som er i strid med Grunnlova § 105 om retten til full erstatning ved oregning, jf. nærmare i punkt 2 og 3 nedanfor. Det er derfor behov for å endre tomtefestelova for å oppnå samsvar med Grunnlova. Spørsmålet er kva innhald dei nye reglane om innløyssum skal ha.

2. GJELDANDE RETT

Etter tomtefestelova § 32 kan ein festar av tomt til bustad- eller fritidshus krevje innløyssing når 30 år av festetida har gått. Lova § 37 fastset at det då som utgangspunkt skal betalast eit vederlag på 30 gongar festeavgifta etter regulering på innløyssingstida. Alternativt kan kvar av partane ved tidsavgrensa festeavtalar krevje at vederlaget skal setjast til 40 prosent av tomteverdien på innløyssingstidspunktet med frådrag for verdiauke som festaren har tilført tomta.

I Sørheimsaka kom fleirtalet i Høgsterett til at spørsmålet om grunnlovsstrid ved innløyssing berre oppstår dersom det er festaren som krev fastsetjing etter 40-

prosentregelen, og dette fører til at innløysingssummen blir lågare enn den kapitaliserte verdien av festeavgifta. Dette var situasjonen i den saka Høgsterett handsama. Fleirtalet i Høgsterett kom til at ei innløysing etter 40-prosentregelen her var i strid med Grunnlova § 105. Ein dommar kom til at det ikkje låg føre grunnlovssstrid.

Når 40-prosentregelen ikkje kunne nyttast, fann fleirtalet i Høgsterett at innløysingssummen måtte fastsetjast ved vanleg kapitalisering av festeavgifta. Fleirtalet uttalte at ei kapitaliseringsrente på fem prosent normalt vil gi full erstatning i tomtefesteforhold, men at den konkrete kapitaliseringsrenta måtte fastsetjast ved nytt overskjøn.

Konsekvensen av høgsterettsdommen er at dersom festaren krev fastsetjing etter 40-prosentregelen, så vil bortfestaren kunne krevje minst 20 gongar årleg festeavgift. Dersom 40-prosentregelen gir ein innløysingssum som er høgare enn 20 gongar årleg festeavgift, vil normalt begge partar framleis kunne krevje at innløysingssummen blir sett til 40 prosent av råtomtverdien i samsvar med ordlyden i lova. Høgsterettsdommen grip ikkje inn i bortfestaren sin rett til å pårope seg 40-prosentregelen.

3. NÆRMARE OM GRUNNLOSVURDERINGA TIL HØGSTERETT

Det er grunn til å gå noko nærmare inn på grunnlovsvurderinga i Sørheimdommen, ettersom denne gir ei nyttig avklaring med omsyn til den handlefridomen lovgivaren har ved fastsetjing av nye reglar om innløysingssum.

Fleirtalet i Høgsterett rekna innløysing etter tomtefestelova for eit ekspropriasjonsinngrep som måtte vurderast etter Grunnlova § 105. Når det gjaldt spørsmålet om kor stor vekt ein skal leggje på Stortingets vurdering av grunnlovsspørsmålet, uttalte førstvoterande (premiss 42 i dommen):

”Som førstvoterende i sak 2007/237 (HR-2007-01593-P) fremhever, ligger det et kvalitetskrav i Høyesteretts forutsetning for å begrense prøvelsesretten i tvilstilfelle - at Stortinget klart har vurdert og bygget på at loven er i samsvar med Grunnloven. Dette må etter min mening i hvert fall bety at vesentlige konsekvenser av en lov, som klart fremstår som problematiske i forhold til Grunnloven § 105, må være overskuet og grunnlovsmessigheten vurdert under lovforberedelsen. Fremgår ikke dette, kan uttalelser holdt på et generelt plan om at forholdet til Grunnloven er vurdert og funnet i orden, vanskelig tillegges avgjørende vekt av domstolene. Jeg viser på dette punkt til Selsbakkdommen, Rt. 1990 side 284 på side 295.”

Høgsterett gjekk så over til å vurdere forholdet mellom tomtefestelova § 37 første ledd og Grunnlova § 105. Høgsterett la til grunn at verdien av eigedomsretten til bortfestaren avheng av festeavgifta og festetida. I to plenumsdommar frå same dag (Rt. 2007 s. 1281 og Rt. 2007 s. 1306) hadde Høgsterett samrøystes kome til at tomtefestelova § 33, som gir festarar av tomt til bustad- eller fritidshus rett til ved utløpet av festetida å krevje festet lenga ”på same vilkår som før”, ikkje var i strid med tilbakeverkingsforbodet i Grunnlova § 97 eller kravet om ”full Erstatning” i Grunnlova § 105. Konsekvensen av

dommane i disse sakene er at alle feste til bustadhus og fritidshus er tidsuavgrensa. Verdien av eigedomsretten til bortfestaren ville då vere den kapitaliserte verdien av festeavgifta indeksregulert til innløyningstidspunktet. Innløyning til 40 prosent av råtomtverdien kan etter omstenda gi ein lågare pris enn denne verdien. Fleirtalet framheva at lovgivar sjølv har fastsett eigedomsverdien gjennom lovreglane om regulering av festeavgift og rett til lenging av festet, reglar som nettopp er gitt utfrå dei særlege omsyna som gjer seg gjeldande for tomtefeste. Konsekvensane ved å nytte 40-prosentregelen i denne konkrete saka kunne ikkje reknast som eit særtilfelle. Fleirtalet presiserte at regelen berre reiser problem i forhold til Grunnlova § 105 der innløyningssummen blir lågare enn det vanleg kapitalisering av festeavgifta tilseier.

Fleirtalet fann det tvillaust at bruken av 40-prosentregelen ville vere i strid med Grunnlova § 105, og Stortingets eige syn på grunnlovsspørsmålet hadde då avgrensa vekt. Regelen om at festaren kan pårope seg regelen, kom inn heilt på slutten av handsaminga i Stortingets justiskomite og var ikkje grunngitt i komitéinnstillinga. Sjølv om justiskomiteen og fleire representantar under debatten i Odelstinget hadde gitt uttrykk for at grunnlovsspørsmålet var blitt grundig vurdert, kunne ikkje fleirtalet i Høgsterett sjå at konsekvensane av regelen og dei problema dette reiser i forhold til Grunnlova, var blitt tilstrekkeleg vurdert og kommentert.

Etter å ha konstatert grunnlovsstrid gjekk Høgsterett over til å drøfte korleis innløyningssummen skulle fastsetjast i den konkrete saka (premiss 64 til 66 i dommen). Desse uttalanene har generell relevans for spørsmålet om Stortingets handlefridom ved fastsetjing av reglar om innløyningssum:

”(64) Tingretten har utmålt innløyningssummen etter tomtfesteloven § 37 første ledd 1. punktum: 30 ganger festeavgiften per 1. juli 2005 oppregulert etter konsumprisindeksen på innløyningstidspunktet. Jeg bemerker at Sørheims anførsel om at indeksregulering skal skje ut fra den festeavgift som ble fastsatt i den opprinnelige festekontrakten, ikke har noe for seg. Å fastsette innløyningssummen etter 30 gangerregelen kan det imidlertid ikke være grunnlag for. Det må antas å samsvare best med Stortingets intensjoner at innløyningssummen i tilfeller som dette ikke skal gi bortfester en overkompensasjon. Det må derfor skje en vanlig kapitalisering av festeavgiften oppregulert etter konsumprisindeksen frem til innløyningstidspunktet som er 29. september 2005, ikke 1. oktober 2006 som tingretten legger til grunn, jf. Ot.prp. nr. 41 (2003–2004) side 47. Den kapitaliserte verdien blir da den minimumserstatning festeren må betale etter § 37 første ledd 2. og 3. punktum.

(65) Opplysningsvesenets fond har anført at Sørheim frem til ankeforhandlingen i Høgsterett har vært enig i at 30 gangerregelen anvendes så fremt han ikke når frem i grunnlovsspørsmålet, og dette må han være bundet av. Jeg kan ikke se at Sørheims anførsler tidligere i saken rimeligvis bør oppfattes slik at han er bundet til å akseptere at erstatningen utmåles etter 30 gangerregelen.

(66) Jeg er enig med Justisdepartementet i at en kapitaliseringsrente på 5 prosent normalt vil gi full erstatning i tomtfesteforhold, jf. proposisjonen side 46. Valg av konkret

kapitaliseringsrente er imidlertid, i mangel av fastsettelse ved lov og forskrift, et skjønsspørsmål. Innløsningssummen må følgelig fastsettes av skjønnsretten - dersom partene ikke blir enige. Skjønnet blir derfor å oppheve.”

4. RELEVANTE OMSYN VED FASTSETJING AV REGLAR OM INNLØYSINGSSUM

Det sentrale spørsmålet ved utforming av reglar om innløsningssum er kva som er eit rimeleg vederlag når festaren løyser inn tomta. Innløsningssummen må sjølvsagt vere i samsvar med retten til full erstatning etter Grunnlova § 105, jf. nærmare i punkt 3 ovanfor. Høgsterettsdommen i Sørheimsaka (Rt. 2007 s. 1308) har langt på veg avklart kor langt Grunnlova rekk i denne relasjonen. Dette gjer at lovgivaren no har betre føresetnader for å fastsetje reglar som er i samsvar med Grunnlova, enn det som var tilfelle førre gong reglane om innløsningssum vart endra, jf. lov 2. juli 2004 nr. 63.

Ved vurderinga av korleis reglane om fastsetjing av innløsningssum bør vere, gjer det seg gjeldande forskjellige omsyn:

- Utforminga av reglane om innløsningssum må sjåast i samanheng med utforminga av reglane om festeavgift. Dersom festeavgifta er på eit nivå som festarane oppfattar som rimeleg, vil mange festarar ikkje ha same behov for å innløyse som elles.
- Bortfestaren har investert i og eig grunnen, medan festaren har investert i og eig bygget. Festaren vil ofte kunne ha eit ønskje om å kunne bli eigar også av grunnen, medan bortfestaren på si side kan ha eit ønskje om å kunne eige grunnen også i framtida i staden for å måtte innløyse tomta mot eit eingongsvederlag, t.d. for å unngå at festaren – etter å ha løyst inn tomta – nyttar henne til heilt andre formål enn festeavtalen gir høve til.
- Festaren og hans familie/slekt vil normalt ha ei personleg tilknytning til eigen bustad eller eiga hytte. Dette må sjåast i lys av at festeforholdet på tidspunktet for ei innløsning har eksistert i fleire tiår.
- Reglane om innløsningssum bør vere klare og enkle slik at festarar og bortfestarar kan vurdere rettsstillinga si på førehand utan å måtte involvere personar med juridisk fagkompetanse. Gjeldande reglar om innløsningssum er kritisert for å vere vanskelege å tolke og praktisere.
- Avtalar skal haldast. Ved utforminga av reglane om innløsning går det eit skilje mellom – på den eine sida – avtalar som opphavleg ikkje har vore underlagt innløysingsrett for festaren, men som etter lovendring kan innløysast, og – på den andre sida – avtalar som er inngått på eit tidspunkt der retten til innløsning allereie følgde av lova. Generelt sett står omsynet til bortfestaren sterkast i den første gruppa av festeavtalar.
- Festeavtalar er vanlegvis svært langvarige. Samtidig er samfunnsforholda i stadig endring. Det kan tilseie at det offentlege i større grad grip inn i eksisterande avtalar på tomtefesteområdet enn på andre livsområde. Ut frå eit offentleg styringssynspunkt kan det vere utilfredsstillande dersom nye lovreglar ikkje skal gjelde for eksisterande kontraktsforhold.

- Innløyising er aktuelt for festeforhold som har vart i mange tiår, og som gjerne er inngått på tidspunkt med stabilt låge prisar på fast eigedom. Samfunnsforholda har endra seg mykje sidan den gongen. Særleg er det grunn til å peike på opphevinga av den offentlege prisreguleringa av salsprisane på fast eigedom, og den relativt store prisstiginga på eigedomsmarknaden som har kome i kjølvatnet av dette. Det kan hevdast at partane vanskeleg kunne føresjå den etterfølgjande utviklinga, og at det bør takast omsyn til dette ved utforminga av framtidige reglar om innløyising.
- Prisstiginga på eigedomsmarknaden i seinare år kan hevdast i stor grad å vere samfunnsskapt, og det er ikkje gitt at ein bortfestar bør få full utteljing for slik verdistiging.
- Likskapsomsyn kan tale for at alle festeavtalar blir omfatta av same reglar om innløyisingssum. Høgsterettsdommane i Rt. 2007 s. 1281 og Rt. 2007 s. 1306 kan tale for at reglane om innløyisingssum ikkje skil mellom tidsavgrensa og tidsuavgrensa festeforhold, ettersom festaren har rett til å lenge eit tidsavgrensa feste på same vilkår.
- Det går ei flytande grense mellom eigedomsoverdraging med grunnbyrde på den eine sida og evigvarande og uoppseielege festeforhold på den andre, jf. høgsterettsdommen i Rt. 2005 s. 1729 (dissens 3-2). Dette talar for at ein har sams reglar for avløyising av grunnbyrder og innløyising av festeforhold.
- Innløyising inneber at festeforhold blir avvikla. Dersom det er eit mål å utfase festeinstituttet, kan reglane om innløyisingssum utformast slik at dei fremmar ei slik utfasing.

5. ULIKE ENDRINGSFORSLAG

Justisdepartementet ønskjer høyringsinstansane sitt syn på fem ulike forslag til endringar av reglane i tomtefestelova § 37 første ledd om fastsetjing av innløyisingssum:

Alternativ 1: 20 gongar oppregulert festeavgift – sams reglar for tidsavgrensa og tidsuavgrensa avtalar

Alternativ 2: 20 gongar oppregulert festeavgift + ein rett for bortfestaren til å krevje 40 prosent av råtomtverdien ved tidsavgrensa avtalar

Alternativ 3: 25 gongar oppregulert festeavgift – sams reglar for tidsavgrensa og tidsuavgrensa avtalar

Alternativ 4: 25 gongar oppregulert festeavgift + ein rett for bortfestaren til å krevje 40 prosent av råtomtverdien ved tidsavgrensa avtalar

Alternativ 5: 30 gongar oppregulert festeavgift – sams reglar for tidsavgrensa og tidsuavgrensa avtalar

Nedanfor følgjer ei vurdering av dei ulike alternativa:

Alternativ 1: 20 gongar festeavgift – sams reglar for tidsavgrensa og tidsuavgrensa avtalar

Ein rein 20-gongarregel sikrar at bortfestaren får ein rimeleg kompensasjon ved innløyasing, samtidig som bortfestaren normalt ikkje får vesentleg meir enn full erstatning etter Grunnlova § 105.

Dersom Stortinget vedtek ein slik regel etter ei grundig lovførebuing, tyder premissane i Sørheimdommen på at regelen vil stå seg i forhold til Grunnlova § 105. Høgsterett har sjølv uttalt at ein slik regel normalt vil gi bortfestaren full erstatning, og det i ein situasjon der ein 20-gongarregel ikkje følgde av lova. Dersom Stortinget fastset ein 20-gongarregel etter å ha gjort ei forsvarleg vurdering av forholdet til Grunnlova § 105, vil regelen etter alt å døme vere grunnlovsmessig.

Vidare vil ein oppnå ei monaleg rettsteknisk forenkling ved å fjerne 40-prosentregelen for tidsavgrensa avtalar. Denne regelen har vore svært vanskeleg å praktisere og har leia til mange konflikhtar om kor stor tomteverdien er, fråtrekt verdiauke som skriv seg frå festaren. Reglane om innløyasingssum bør helst utformast slik at partane i eit festeforhold kan ta stilling til innløyasingsspørsmål utan å måtte ha hjelp av advokat eller takstmann. Ein rein 20-gongarregel vil medføre at det blir langt færre tvistar om fastsetjing av innløyasingssum, fordi det går klart og eintydig fram av lova korleis summen skal fastsetjast.

Plenumsdommane i dei to sakene om lenging av festeavtalar (Rt. 2007 s. 1281 og Rt. 2007 s. 1306) inneber dessutan at det også for tidsavgrensa festekontraktar er festeavgifta som representerer den økonomiske interessa til bortfestaren. Dette talar for reglar om innløyasingssum som utelukkande byggjer på festeavgifta, og som såleis ikkje tek omsyn til tomteverdien. Rettstekniske omsyn talar også imot reglar om innløyasingssum som føreset ei vurdering av tomteverdien med ymse frådrag.

Endeleg er det grunn til å vise til at forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m. (tomtefesteforskrifta) § 9, som gjeld avløyasing av terminvis betaling (grunnbyrde), byggjer på ein 20-gongarregel. Det går ei flytande grense mellom eigedomsoverdraging med grunnbyrde på den eine sida og evigvarande og uoppseielege festeforhold på den andre sida, jf. Høgsteretts dom i Rt. 2005 s. 1729 (dissens 3-2). Desse to rettsforholda har reelt mange likskapstrekk, noko som kan tale for at ein vel ein 20-gongarregel også i festeforhold.

Alternativ 2: 20 gongar oppregulert festeavgift + ein rett for bortfestaren til å krevje 40 prosent av råtomtverdien ved tidsavgrensa avtalar

Dette alternativet byggjer på det same utgangspunktet som alternativ 1: Ein rett til innløyasing til 20 gongar oppregulert festeavgift. Skilnaden er at bortfestaren, som i dag, skal ha rett til å krevje 40 prosent av råtomtverdien ved tidsavgrensa avtalar. Meir presist inneber 40-prosentregelen i tomtefestelova § 37 første ledd andre og tredje

punktum at partane kan krevje innløyasing til 40 prosent av tomteverdien på innløyasingstida med frådrag for verdiauke som festaren har tilført tomta med egne tiltak eller tilskott til tiltak som er gjort av andre. Tomteverdet må ikkje setjast høgare enn det tomta kan seljast for om det berre er tillate å setje opp det eller dei husa som er på tomta. Når ein i høyringsnotatet her talar om 40 prosent av råtomtverdien, er det denne regelen i tomtefestelova ein siktar til.

Samanlikna med alternativ 1 inneheld dette alternativet ein tryggingsventil for bortfestaren, fordi han – ved tidsavgrensa kontraktar – kan krevje 40 prosent av råtomtverdien dersom det gir ein høgare sum enn 20 gongar oppregulert festeavgift. For tidsuavgrensa kontraktar er stillinga den same som etter alternativ 1.

Sett i forhold til gjeldande rett er det to skilnader: Den eine er at ein tek utgangspunkt i ein 20-gongarregel i staden for ein 30-gongarregel, noko som er til fordel for festaren. Den andre er at festaren ikkje kan pårope 40-prosentregele, noko som er til fordel for bortfestaren.

Også alternativ 2 sikrar at bortfestaren får ein rimeleg kompensasjon ved innløyasing. Ulempa med dette alternativet er at ein ikkje oppnår den retts tekniske gevinsten som alternativ 1 inneber. For tidsavgrensa kontraktar vil ein i tilfelle framleis ha reglar som er vanskelege å praktisere og som lett resulterer i rettstvistar. Dessutan kan det hevdast at det er liten grunn til å ha reglar som byggjer på tomteverdi når det utelukkande er festeavgifta som representerer den økonomiske interessa til bortfestaren. Festeforholdet inneber ei varig omdisponering av tomta, og i lys av retten til lenging i tomtefestelova § 33 kan ikkje bortfestaren ha noko forventning om full råderett over tomta ved utløpet av festetida.

Alternativ 3: 25 gongar oppregulert festeavgift – sams reglar for tidsavgrensa og tidsuavgrensa avtalar

Dette alternativet er identisk med alternativ 1 bortsett frå at multiplikatoren er 25 og ikkje 20.

Ein rein 25-gongarregel sikrar at bortfestaren får ein rimeleg kompensasjon ved innløyasing. I praksis vil ein slik regel medføre at bortfestaren får meir enn full erstatning etter Grunnlova § 105.

Fordelen med dette alternativet – forutan at det sikrar bortfestaren eit rimeleg vederlag – er at ein får ein klar og eintydig regel om fastsetjing av innløyasingssum. Ein treng heller ikkje å skilje mellom tidsavgrensa og tidsuavgrensa kontraktar. Dessutan er det på det reine at ein slik regel går klar av Grunnlova § 105.

Det som kanskje kan innvendast mot regelen, er at bortfestaren får ein kompensasjon som går utover det som er påkravd etter Grunnlova § 105.

Alternativ 4: 25 gongar oppregulert festeavgift + ein rett for bortfestaren til å krevje 40 prosent av råtomtverdien ved tidsavgrensa avtalar

Dette alternativet er identisk med alternativ 2 bortsett frå at multiplikatoren er 25 og ikkje 20. Departementet viser til den vurderinga som er gjort av alternativ 2 ovanfor.

Hovudinnvendinga mot dette alternativet er at 40-prosentregelen kan verke kompliserande og konfliktskapande, samtidig som den er svakt fundert. Når utgangspunktet er ein 25-gongarregel, kan ein ikkje grunngi 40-prosentregel med omsynet til Grunnlova. Og når den økonomiske interessa til bortfestaren utelukkande knyter seg til festeavgifta, er det vanskeleg å forsvare reglar om innløyssum som byggjer på tomteverdi.

Alternativ 5: 30 gongar oppregulert festeavgift – sams reglar for tidsavgrensa og tidsuavgrensa avtalar

Til liks med alternativ 1 og 3 inneheld også alternativ 5 ein regel som er enkel og lett og praktisere. Den retts tekniske gevinsten er den same. Det er vidare på det reine at regelen ikkje skaper noko problem i forhold til Grunnlova.

Ulempa ved dette alternativet er at regelen i dei fleste tilfella vil gi bortfestaren eit innløyssingsvederlag som er langt høgare enn det som er påkravd etter Grunnlova § 105. For tidsavgrensa kontraktar inneber regelen ei svekking av stillinga til festaren som er vanskeleg å sameine med dei bustadsosiale omsyna som gjer seg gjeldande på tomtefesteområdet. Etter omstenda kan regelen også medføre ei svekking av bortfestaren si stilling, men samla sett er det likevel bortfestarane som vil vere best tent med ein slik regel.

6. ØKONOMISKE OG ADMINISTRATIVE KONSEKVENSAR

Ved vurderinga av dei økonomiske og administrative konsekvensane må det skiljast mellom tidsavgrensa og tidsuavgrensa kontraktar.

For *tidsuavgrensa kontraktar* inneber alternativ 5 inga endring i rettstilstanden. Dei andre alternativa inneber ei styrking av stillinga til festarane ved at dei kan krevje innløyssing til høvesvis 20 eller 25 gongar oppregulert festeavgift, medan dei i dag har krav på innløyssing til 30 gongar oppregulert festeavgift.

For *tidsavgrensa kontraktar* inneber alternativ 1 ei styrking av stillinga til festarane, og ei tilsvarende svekking av stillinga til bortfestarane. Dersom 40-prosentregelen medfører ein lågare innløyssingssum enn den kapitaliserte festeavgifta, vil stillinga rett nok bli om lag som etter gjeldande rett. Men i tilfelle der ein 40-prosentregel vil gi ein høgare innløyssingssum enn ein 20-gongarregel, inneber alternativ 1 ei styrking av stillinga til festarane.

Alternativ 2 inneber langt på veg ei kodifisering av gjeldande rett og er derfor det alternativet som i minst grad endrar styrkeforholdet mellom festarane og bortfestarane. Bortfestaren er som i dag sikra ein sum som minst svarer til 20 gongar oppregulert festeavgift. Skilnaden frå alternativ 1 er at bortfestaren kan krevje 40 prosent av råtomtverdien dersom dette gir ein høgare sum enn 20 gongar oppregulert festeavgift.

Alternativ 3 kan vere gunstig for festarane i tilfelle der 40-prosentregelen leier til ein høgare sum enn 25-gongarregelen. Dersom så ikkje er tilfelle, er det bortfestaren som vil tene på ein slik regel. I staden for å kunne krevje minst 20 gongar oppregulert festeavgift, kan bortfestaren krevje 25 gongar oppregulert festeavgift.

Alternativ 4 inneber ei styrking av stillinga til bortfestarane, idet dei er sikra ein innløyssum som minst svarer til 25 gongar oppregulert festeavgift. For festarane inneber ein slik regel ei svekka rettsstilling, ettersom dei ikkje lenger kan oppnå ein innløyssum i sjiktet mellom 20 gongar oppregulert festeavgift og 25 gongar oppregulert festeavgift. I tilfelle der 40 prosent av råtomtverdien ligg over 25 gongar oppregulert festeavgift, medfører alternativ 4 inga endring i rettstilstanden.

Alternativ 5 vil nok i dei fleste tilfella medføre ei styrking av stillinga til bortfestarane og ei tilsvarande svekking av stillinga til festarane. Alternativet inneber at festarane aldri kan krevje innløyssing til mindre enn 30 gongar oppregulert festeavgift. Motstykket er at bortfestarane aldri kan krevje meir enn 30 gongar oppregulert festeavgift.

Alternativ 1, 3 og 5 gir reglar som er enkle og praktikable for folk flest. Alternativ 2 og 4 inneber at innløyssingsoppgjeret ofte ikkje kan gjennomførast utan å involvere takstmann, og kanskje også jurist. Dette medfører auka kostnader for partane. I tillegg kan 40-prosentregelen i alternativ 2 og 4 lett gi opphav til rettstvistar med den tid- og ressursbruken det fører med seg. I gjennomsnitt vil kostnadene ved å gjennomføre innløyssing etter alternativ 1, 3 og 5 vere langt lågare enn kostnadene ved å gjennomføre innløyssing etter alternativ 2 og 4. Det let seg ikkje gjere å talfeste kor mykje samfunnet og partane i festeforhold kan spare på å gå bort frå ein 40-prosentregel, men det er truleg tale om store beløp.