



Prop. 41 L

(2013–2014)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i midlertidig lov om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus

*Tilråding fra Justis- og beredskapsdepartementet 28. februar 2014,
godkjent i statsråd samme dag.
(Regjeringen Solberg)*

1 Proposisjonens hovedinnhold

I proposisjonen fremmer Justis- og beredskapsdepartementet forslag om å videreføre midlertidig lov 14. desember 2012 nr. 89 om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus frem til 1. juli 2015. Lovforslaget fremmes for å gi nødvendig tid til å følge opp Den europeiske menneskerettsdomstolens dom 12. juni 2012 i saken Lindheim og andre mot Norge og NOU 2013: 11 Feste-kontrakter og folkerett.

2 Bakgrunn

Den europeiske menneskerettsdomstolen (EMD) avsa 12. juni 2012 dom i saken Lindheim og andre mot Norge. EMD kom til at festerens rett etter tomtefesteloven § 33 til å kreve forlengelse av festet ved festetidens utløp på samme vilkår som før er i strid med Den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK) første tilleggsprotokoll artikkel 1. Staten anmodet om ny behandling av saken for storkammer, men anmodningen ble avvist 22. oktober 2012.

Etter EMDs dom oppstod det en uklar rettstilstand om festers og bortfesters rettsstilling ved forlengelse av festet. For å avbøte den uklare rettstilstanden frem til endelig rettsavklaring foreligger ble midlertidig lov 14. desember 2012 nr. 89

om retten til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus vedtatt på bakgrunn av lovforslaget i Prop. 148 L (2011–2012). Den midlertidige loven viderefører festerens rett til å kreve festet forlenget på samme vilkår som før inntil ikraftsettelsen av eventuelle endringer i tomtefestelovens regler om forlengelse, jf. § 1. For festeavtaler som allerede er forlenget etter tomtefesteloven § 33, løper festet på samme vilkår som før inntil eventuelle endringer i tomtefesteloven, jf. § 2. Loven trådte i kraft straks, og oppheves fra og med 1. juli 2014, jf. § 5. I forarbeidene til den midlertidige loven ble det imidlertid tatt forbehold om at det kan bli aktuelt å gi den midlertidige loven lengre virketid, jf. Prop. 148 L (2011–2012) punkt 3.

I Innst. 115 L (2012–2013) ga justiskomiteen uttrykk for at det «så snart som mulig må nedsettes et lovutvalg» for å utrede permanente endringer av tomtefesteloven § 33. Det ble forutsatt at representanter fra berørte parter ble invitert til å delta.

Ved kongelig resolusjon 15. februar 2013 oppnevnte regjeringen et lovutvalg (Tomtefestelovutvalget) for å utrede og legge frem forslag til endringer i tomtefestelovens regler om forlengelse av feste til bolighus og fritidshus for å bringe disse i samsvar med EMK første tilleggsprotokoll artikkel 1. Utvalget var representert med én representant fra festersiden og én representant for bortfestersiden. Utvalget avga sin

utredning NOU 2013: 11 Festekontrakter og folkerett 15. oktober 2013. Utredningen ble sendt på høring 23. oktober 2013 med høringsfrist 10. januar 2014. Tomtefestelovutvalget er delt i synet på valg av modell for regulering av festeavgift ved forlengelse. To medlemmer (Lilleholt og Fykse) anbefaler en engangsløftmodell, mens to medlemmer (Bergem og Solheim) anbefaler en kombinasjonsmodell. Utvalgsmedlemmet Gjertsen (representant for festersiden) har generelt reservert seg mot utvalgets arbeid og anbefaler en modell som ikke er utredet av utvalget (generalklausul med tak). Høringsinstansene er delt i synet på utvalgets utredning. Representanter for festersiden har i sin uttalelse tatt til orde for at regjeringen bør ta seg mer tid til det forestående lovarbeidet ved å videreføre den midlertidige loven.

3 Forslag om å forlenge den midlertidige lovens virketid

Departementet fremmer forslag om å endre midlertidig lov om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus § 5 slik at loven gjelder frem til 1. juli 2015. Endringen er etter departementets syn nødvendig for å legge til rette for en forsvarlig oppfølging av Lindheim-dommen og NOU 2013: 11 Festekontrakter og folkerett. Arbeidet med endringer av tomtefesteloven er påbegynt og antas å være avsluttet slik at permanente endringer kan settes i kraft før 1. juli 2015, men på nåværende stadium i prosessen kan det likevel ikke utelukkes at den midlertidige loven må gis ytterligere virketid utover 1. juli 2015.

Arbeidet med å følge opp Lindheim-dommen og NOU 2013: 11 er et krevende arbeid som angår et rettsområde preget av sterke interessekonflikter. En rekke hensyn må avveies innenfor konstitusjonelle og folkerettslige skranker, samtidig som den indre sammenhengen i tomtefesteloven må hensyntas. Lovarbeidet er også utfordrende fordi EMD i Lindheim-dommen ikke ga konkret anvisning på hvilke endringer som er nødvendige og tilstrekkelige, men nøyde seg med å påpeke svakheter ved dagens lovgivning. Det er grunn til å tro at det pågående lovarbeidet vil berøre mange festeforhold og tjene til avklaring av uenighet mellom grunneier og fester. Derfor er det viktig at arbeidet utføres innenfor forsvarlige tidsrammer.

Departementet mener det ikke er praktisk mulig eller forsvarlig å fremme forslag om

endringer i tomtefesteloven med sikte på ikraftsettelse før 1. juli 2014. Derfor er det nødvendig at det settes av mer tid til dette arbeidet. Det vises i denne sammenheng til høringsuttalelsen fra Norges Hytteforbund som støtter en slik utsettelse. Selv om den midlertidige loven videreføres frem til 1. juli 2015, tas det sikte på å sette i kraft permanente endringer før dette tidspunktet.

Staten er i medhold av EMK artikkel 46 forpliktet til å rette seg etter Lindheim-dommen. Det oppstilles imidlertid ingen absolutt frist for å gjennomføre nødvendige lovendringer. For at det ikke skal oppstå rettsklarhet i tiden frem til man har fått på plass mer permanente lovendringer mener departementet at man bør videreføre den midlertidige loven frem til 1. juli 2015. En slik videreføring antas ikke å være uforenlig med den forståelsen av EMK første tilleggsprotokoll artikkel 1 som kom til uttrykk i Lindheim-dommen. Det vises i denne forbindelse til departementets vurdering av dette spørsmålet i Prop. 148 L (2011–2012) punkt 3. Tilsvarende betraktninger gjør seg gjeldende ved spørsmålet om en forlengelse av den midlertidige lovens virketid.

Lovforslaget har på grunn av det korte tidsperspektivet ikke vært på høring.

Departementet understreker at lovforslaget kun tar sikte på å regulere rettstilstanden knyttet til forlengelse av festeforhold frem til endelig rettsavklaring foreligger. Tomtefestelovens øvrige bestemmelser er ikke omfattet av den midlertidige loven eller lovforslaget her.

4 Økonomiske og administrative konsekvenser

Lovforslaget medfører ikke endelige endringer i gjeldende rett, men kun en ytterligere tidsavgrensning i festers rett til å kreve forlengelse av feste til bolighus og fritidshus på samme vilkår som før. Festevilkårene vil fortsatt være avgrenset til tidspunktet for ikraftsettelsen av eventuelle endringer i tomtefestelovens regler om forlengelse. Lovforslaget innebærer samtidig en presisering av rettstilstanden inntil endelige rettsavklaringer foreligger. Departementet legger etter dette til grunn at lovforslaget ikke vil ha økonomiske eller administrative konsekvenser av betydning.

Justis- og beredskapsdepartementet

t i l r å r :

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et fremlagt forslag til proposisjon til Stortinget om endringer i midlertidig lov om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus.

Vi **HARALD**, Norges Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til lov om endringer i midlertidig lov om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus i samsvar med et vedlagt forslag.

Forslag

til lov om endringer i midlertidig lov om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus

I

II

I midlertidig lov 14. desember 2012 nr. 89 om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus skal § 5 annet punktum lyde:
Loven oppheves 1. juli 2015.

Loven trer i kraft straks.

