

**DET KGL JUSTIS- OG  
POLITIDEPARTEMENT**

**RUNDSKRIV G-1/87**  
jnr 3112/86 E

Oslo, 20 januar 1987

*Til  
departementene  
fylkesmennene  
tinglysingsdommerne  
kommunene*

**Lov 30 mai 1975 nr 20**  
**om tomtefeste**  
(med endringer som trådte i kraft 1 januar 1987)

Oslo, 20 januar 1987

## INNHOLD

I	Innleiing .....	s. 5
II	Lovens virkeområde .....	s. 6
III	Festetid .....	s. 6
IV	Festeavgift m.m. ....	s. 8
V	Overdragelse m.m. ....	s. 9
VI	Panterett og tinglysning av pantobligasjoner .....	s. 10
VII	Tinglyingsdommerens kontroll .....	s. 12
VIII	Innløsning .....	s. 13
IX	Avvikling. Mislighold .....	s. 17
X	Skjønn m.m. ....	s. 17

Vedlegg 1: Lov 30 mai 1975 nr 20 om tomtefeste ..... s. 18  
Vedlegg 2: Kongeleg resolusjon 5 desember 1986 ..... s. 33

Til  
departementene  
fylkesmennene  
tinglyingsdommerne  
kommunene

### Lov 30 mai 1975 nr 20 om tomtefeste

(med endringer som trådte i kraft 1 januar 1987)

#### I Innleiing

Tomtefesteloven ble vedtatt 30 mai 1975 og trådte i kraft 1 januar 1976. Loven er senere endret ved lov 21 desember 1979 nr 72 som trådte i kraft 1 januar 1980, ved lov 8 februar 1980 nr 2 som trådte i kraft 1 januar 1981, og sist ved lov 14 mars 1986 nr 9 som trådte i kraft 1 januar 1987. Ved kgl res 19 desember 1975 ble det gitt en del bestemmelser i tilknytning til loven, bl a om delegasjon av myndighet. Videre ble det gitt forskrifter om innløsning av festetomter til bolighus og fritidshus som nå er avløst av forskrift gitt ved kgl res 5 desember 1986. Lovteksten og resolusjonen 5 desember 1986 med foredrag følger som vedlegg til dette rundskrivet.

I det følgende vil Justisdepartementet gi en kort oversikt over noen av hovedbestemmelsene i loven og samtidig peke på en del praktiske spørsmål i den forbindelse. Rundskrivet erstatter rundskriv G 35/76 19 februar 1976 og rundskriv G-243/79 31 desember 1979.

Når det gjelder forskriften, vises til foredraget til statsråd.

## II Lovens virkeområde

Tomtefeste er betegnelsen på leie av tomter når hovedformålet med leieforholdet er å ha hus på tomt. Jf tomtefesteloven § 1. Det kan være tale om bolighus, fritidshus, garasje, andu- stribygg osv. Leieforholdet reguleres av tomtefesteloven enten det er en hel eiendom som leies bort, en del av en eiendom eller bare det arealet huset står på (punktfeste). Det er en for- utsetning at leieren (festeren) har eiendomsretten til hus på tomt.

Loven gjelder i første rekke nye kontrakter, dvs kontrakter inngått etter at tomtefesteloven ble satt i kraft 1 januar 1976 (eventuelt etter at den relevante lovendringen ble satt i kraft). Av regler som bare gjelder nye kontrakter, kan nevnes reglene om minste festetid, om regulering av festeavgift og om inn- løsningsrett for festeren. En rekke viktige bestemmelser gjelder imidlertid også for eldre festeforhold, f eks reglene om av- vikling av festeforhold. Det er dessuten åpnet adgang til å få innløst festetomt også i eldre festeforhold i visse tilfelle. Når det gjelder eldre festeforhold som blir forlengt ved avtale etter 1 januar 1976, får tomtefesteloven anvendelse i sin hel- het, jf lovens § 31 annet ledd. Når rett til forlengelse er avtalt før 1 januar 1976, blir kontrakten ansett som eldre selv om forlengelsen først blir aktuell etter 1 januar 1976.

## III Festetid

Etter lovens § 6 første ledd gjelder feste av tomt til bolighus og fritidshus for 80 år. Det kan avtales lengre festetid, eventu- elt at festet skal gjelde uten tidsbegrensning. Loven gir adgang til å dele opp 80 års terminen, f eks slik at feste skal gjelde for 50 år med rett til forlengelse for ytterligere 30 år når 50 års terminen er ute. Forlengelse etter 80 år kan avtales uten ny minstetid, jf § 6 tredje ledd.

Bestemmelsen om minste festetid gjelder bare for kontrak- ter som blir inngått etter 1 januar 1976. Når det gjelder eldre kontrakter, er avtalen mellom partene avgjørende for festeti- dens lengde. Det har vært reist spørsmål om 80-års regelen gjelder ved forlengelse i eldre festeforhold når forlengelsen avtales etter 1 januar 1976, jf § 31 annet ledd første punktum.

Eldre kontrakter kan imidlertid forlenges for så kort eller lang tid som partene måtte bli enige om, også i de tilfellene hvor tomtefesteloven får anvendelse fullt ut fordi forlengelsen er avtalt etter at loven trådte i kraft. Dette har sammenheng med at det antas å være bestemmelsen om forlengelse av kontrak- ter i § 6 tredje ledd som kommer til anvendelse, ikke bestem- melsen i første ledd om minste festetid for nyetablerte festeforhold.

Etter tomtefesteloven § 6 fjerde ledd kan Kongen ved for- skrift fastsette en kortere minste festetid enn 80 år for et avgrenset område når reguleringshensyn taler for det. Kon- gens myndighet her er delegert til Justisdepartementet. Myndigheten skal utøves i nært samarbeid med Miljøvernde- partementet. Det kan bli aktuelt å delegere myndigheten videre til fylkesmennene. Det er forutsetningen at fullmakten skal nyttes etter hvert som behovet for særregler om festetid, melder seg, og etter initiativ fra de lokale planmyndigheter, eventuelt grunneiere eller andre interesserte. Det er foreløpig ikke gitt slik forskrift.

Når det gjelder tomter som festes bort av staten, en kommu- ne eller «annan offentlig skipnad», kan Kongen (Justisdepar- tementet ) også i enkelttilfelle godkjenne en kortere festetid enn 80 år dersom reguleringshensyn taler for det.

Etter tomtefesteloven § 7 femte ledd kan Kongen gi for- skrift om lengste festetid, oppsøingsfrist og andre særvilkår når det gjelder feste av tomt til skur, brakke eller liknende innretninger som lett kan tas bort. Denne myndigheten er delegert til Justisdepartementet. Det er først og fremst Kom- munaldepartementet som berøres av de forhold § 7 femte ledd regulerer. Behovet for forskrift må derfor vurderes i samråd med Kommunaldepartementet. Foreløpig har det ikke vært reist spørsmål om forskrift på dette området.

Etter § 8 tredje ledd kan Kongen ved forskrift fastsette and- re oppsøingsfrister enn de som ellers gjelder, for spesielle tilfelle hvor allmenne eller offentlige hensyn taler for det. Myndigheten er delegert til Justisdepartementet. Forskrift er hittil ikke gitt.

#### IV Festeavgift m m

En grunneier som fester bort tomter, kan kreve vederlag for festeretten. Normalt er vederlaget fastsatt til en årlig festeavgift.

Det er ikke adgang til å avtale lån eller tilskott (innfestingssum) fra festeren som vilkår for festeretten, jf tomtefesteloven § 5. Det kan imidlertid avtales at festeren skal betale bortfesters utgifter til tiltak som har vært til nytte for festetomten - f eks opparbeiding av veg og legging av vann og kloakk. I forbindelse med større utbyggingsprosjekter har det vært reist spørsmål om bortfester - f eks en kommune - kan fordele slike utgifter på festerne med et gjennomsnittsbetøp. Dette anses ikke forenlig med § 5, som antas å forutsette at det er de faktiske kostnadene på den enkelte tomt som kan kreves refundert. En gjennomsnittspris måtte i tilfelle settes lik den laveste faktiske kostnaden på en tomt på byggefeltet.

Etter tomtefesteloven § 13 kan festeavgiften ikke settes høyere enn det som svarer til en rimelig avkasting av tomteverdien - som vanligvis vil være råtomtprisen. Tomtefesteloven gir altså anvisning på at festeavgiften kan beregnes som en viss rente av tomteverdien. Når festerenten skal fastsettes, må det tas hensyn til at festeavgiften kan reguleres opp i samsvar med endringer i tomteverdien eller i samsvar med en offisiell indeks, jf § 14. Dersom det avtales at festeavgiften skal reguleres (se nedenfor), må festerenten derfor settes slik at den ikke gir kompensasjon for inflasjon - i alle fall ikke for mer enn inflasjon i reguleringsperioden. Slik kompensasjon er allerede innarbeidet i reguleringsmåten. Tomtefesteloven § 13 gir retningslinjer for hvordan festeavgiften kan fastsettes, og innebærer for så vidt ikke andre begrensninger enn det som ville følge av prisloven § 18 om forbud mot urimelig pris.

Etter tomtefesteloven § 14 kan hver av partene kreve regulering av festeavgiften hvert tiende år. Det kan imidlertid avtales at det ikke skal være adgang til avgiftsregulering i festetiden, eller at reguleringsterminen skal være lenger enn 10 år (derimot ikke at den skal være kortere). For eldre festeforhold gjelder bestemmelsene om avgiftsregulering bare dersom partene har inngått avtale - tilleggsavtale - om avgiftsregulering etter 1 januar 1976, jf lovens § 32 nr 4 fjerde ledd. I eldre feste-

forhold vil adgangen til å regulere festeavgiften og reguleringsterminens lengde avhenge av hva partene har avtalt. Festeavgiften kan da bare reguleres dersom det er uttrykkelig avtalt. Etter tilhøva kan det imidlertid tenkes at domstolene vil kunne endre en avtale uten reguleringsklausul etter avtaleloven § 36 på grunn av urimelighet.

Etter § 14 kan avgiften kreves regulert enten i samsvar med endringer i tomteverdien eller i samsvar med en offisiell indeks. Kongen kan gi forskrift om hvilken indeks som kan nyttes. Foreløpig er det ikke gitt slik forskrift. Det antas at partene vil løse dette i praksis. En løsning kan være å nytte konsumprisindeksen som grunnlag for regulering.

Regelen om regulering i samsvar med endringer i tomteverdien har skapt tvil i praksis. De spørsmålene som har oppstått, er foreløpig ikke løst for domstolene. Det må antas at festerenten normalt ikke kan kreves endret. Den skal gi uttrykk for realavkastingen (jf foran). Reguleringsgrunnlaget - tomteverdien - kan imidlertid reguleres opp til nivået på reguleringsstidens. Tomteverdien kan ikke settes lik verdien på en byggeklaardtomt på reguleringsstidens. Prisen på en råtomt av samme karakter som tomtens opprinnelig hadde da den ble festet bort, vil antakelig normalt være mest relevant som sammenlikningsgrunnlag. Det følger også av § 14 at de tomtepriser som ville blitt fastsatt ved ekspropriasjon, skal sette tak for tomteprisen. Fastsetting av festeavgift som skal justeres i samsvar med endringer i tomteverdien, hører under skjønn.

Festeavgifter har vært regulert ved prisforskrifter nesten sammenhengende siden 1940. I tillegg til tomtefestelovens regler må man derfor ta i betraktning eventuelle prisforskrifter når festeavgift skal fastsettes eller reguleres. Prisdirektoratet vil kunne opplyse om hvilke regler som gjelder til enhver tid.

#### V Overdragelse m m

Etter tomtefesteloven § 16 har festeren som utgangspunkt adgang til å overdra festeretten til en annen. Men med mindre annet følger av festeavtalen, kreves det at grunneieren

godkjenner den nye festeren. Godkjenning kan bare nektes når det er saklig grunn til det. Tvist om hvorvidt en nekting er saklig begrunnet, hører under namnsretten.

Under visse forutsetninger kan festerens overføringsadgang begrenses, jf § 16 annet ledd. En viktig regel her er at det kan avtales at så lenge tomten ikke er bebyggt, kan festeretten bare overdras til ektefelle eller livsarving. Dersom stat eller kommune er bortfester, og særlige offentlige hensyn taler for det, er det en generell adgang til å avtale at festerens rett til å overdra festeretten skal være begrenset. Denne regelen gjelder for avtaler inngått etter 1 januar 1987. Før dette kunne stat og kommune alltid begrense festerens overføringsadgang.

I eldre festeforhold er det avtalen som avgjør hvilken overdragsrett festeren har. Men dersom det er avtalt at overdragelse kan skje når bortfester samtykker, vil regelen i § 16 tredje ledd om at samtykke bare kan nektes når det foreligger saklig grunn, gjelde også for eldre festeforhold, jf lovens § 32 nr 5 annet ledd.

Etter tomtefesteloven § 16 a kan bortfester i festeavtalen ta forbehold om forkjøpsrett ved overføring av festerett og byggeverk på tomten. Forkjøpsretten kan bare nyttes når det er særlig om å gjøre for bortfester, og det ikke vil virke urimelig overfor festeren. Denne begrensningen gjelder også i de tilfelene hvor forkjøpsrett følger av en eldre kontrakt. Den gjelder for overføringer som skjer etter 1 januar 1980 ved privat bortfeste og for overføringer etter 1 januar 1987 ved offentlig bortfeste - med mindre det er adgang til å begrense festerens overføringsadgang etter § 16 annet ledd, jf ovenfor. Tvist om hvorvidt forkjøpsretten kan nyttes, hører under namnsretten. En tomtefestekontrakt gir ikke i seg selv festeren rett til å hefte bruksretter o l på festetomten (selv om bruksrettene er tidsbegrenset innen tidsrammen for festet.) Til dette kreves etter § 18 samtykke av grunneieren. Slikt samtykke kan være gitt generelt i festeavtalen eller ved påtegning e l i det enkelte tilfelle.

## VI Panterett og tinglysing av pantobligasjoner

Pantsetting av bebyggt tomt må gjelde både festeretten og bebyggelsen, se lovens § 17 tredje ledd. Dette gjelder alle pan-

*Om my med for b  
Løsting  
eller.*

teretter som begjæres tinglyst etter 1 januar 1976, se § 32 nr 5 fjerde ledd.

Dersom festeren blir eier av tomten, går tinglyst panterett i festet over til å gjelde panterett i tomten, om ikke annet er avtalt (se § 17 fjerde ledd). Bestemmelsen gjelder også pantrett som er stiftet før 1 januar 1976, når tinglysingen av eiendomsovergang (innløsning) skjer etter nevnte dato.

Ved framtidige innløsninger er det derfor uten betydning om obligasjoner som er tinglyst vedrørende festeretten, inneholder klausul om at panteretten skal omfatte grunnen dersom festeren blir eier av denne. Det er heller ikke nødvendig å anmerke slike klausuler i grunnboken.

Dersom festetomten er særskilt matrikulert, vil senere pantsetting av hovedeiendommen ikke omfatte festetomten. Hvor grunneieren i unntakstilfelle også pantsetter festetomten, kan det imidlertid oppstå kompliserte spørsmål når det gjelder omfanget av panteretten og prioritetsrekkefølgen når festetomten innløses. Det samme gjelder hvor festetomten ikke er særskilt matrikulert. Pantsetting av hovedeiendommen vil da også omfatte den bortfestede del.

Pant i festeretten medfører ingen aktuell panterett i grunnen med mindre slik er særskilt avtalt og skaffes rettsvern (se nedenfor). Panteretten får altså som utgangspunkt ikke vern overfor rettshavere i grunnen utover det som følger av at selve festeretten hviler på grunnen. Av dette følger at selv om festetomten innløses til eiendomstomt for festeren, kan festeretten ikke slettes uten samtykke av panthavere med pant i festet før alle mellomkommende rettsstiftelser i grunnen er slettet for denne tomtens vedkommende.

Dersom partene ønsker rettsvern for en festeantobligasjon overfor rettigheter som påheftes grunnen som festes bort, må man innhente grunneierens uttrykkelige samtykke til at festeantobligasjonen også påheftes selve grunnen, og obligasjonen må tinglyses som en heftelse i selve grunnen og ikke bare i festeretten. Rettsvern vil alternativt også kunne oppnås dersom grunneieren samtykker i at det på eiendommens grunnbokblad anmerkes at festeantoretten ved innløsning skal gjelde grunnen og ha prioritet foran mellomkommende rettsstiftelser.

Da pantefrafall og prioritetsvikelser i grunn som festes bort,

Utdrag av Rindvis §-1/87

kan reise vanskelige tolkingsspørsmål m h t hva som er av-  
talt, bør tinglysingsdommeren stille strenge krav til slike  
erklærings klarhet.

De synspunkter som her er gjort gjeldende, bør legges til  
grunn også for prioritetsforholdet etter eldre pantobligasjoner.

I medhold av tinglysingsforskriftene § 17 skal festeretten  
gis eget grunnbokblad når festetiden er mer enn 10 år. Dette  
gjelder likevel ikke hvor festetomten er særskilt matrikulert.  
Men også i disse tilfellene kan det være nødvendig å opprette  
eget grunnbokblad for festeretten, nemlig når det er aktuelt  
både for festeren og grunnelveren å tinglyse rettsstiftelser i  
festeretten/festetomtens grunn.

Når festeren har fått grunnbok hjemmel fordi han har kjøpt  
eller innlåst festetomten, må tinglysingsdommeren påse at  
pantehaftelser i så vel festeretten som grunnen blir anmerket  
på eiendommens (eventuelt nye) grunnbokblad. Det antas å  
være en tinglysingsfeil om slik anmerking ikke skjer. Opp-  
rettes nytt grunnbokblad, får tinglysingsforskriftene § 16  
anvendelse. Hvor det har vært opprettet eget blad for festeret-  
ten, må tinglysingsdommeren avgjøre om det vil være prak-  
tisk forsatt å bruke det samme grunnbokbladet med  
påtegning om endringen, eller om han bør opprette nytt  
grunnbokblad.

### VII Tinglysingsdommerens kontroll

Når festekontrakter begjæres tinglyst, skal tinglysingsdomme-  
ren ikke kontrollere festelovens materielle rettslige regler ut  
over det som følger av vanlig rutine for dokumentkontroll.  
Dersom en festekontrakt for eksempel har bestemmelser som  
tinglysingsdommeren antar strider mot lovens regler om feste-  
tid, vil det oppstå spørsmål om kontrakten er ugyldig, eller  
om den må opprettholdes med de endringer som er nødvendi-  
ge av hensyn til loven. I slike tilfeller bør tinglysingsdomme-  
ren vanligvis nekte å tinglyse kontrakten idet den enten er  
ugyldig eller uklar.

Tilsvarende bør tinglysingsdommeren, når han antar at et  
festeoverdragsdokument er ugyldig, nekte tinglysing og  
overlate til rekvisenten å avklare gyldighetsspørsmålet. Påstår

f eks overdrageren at en samtykkenektelse fra bortfesteren  
ikke er saklig begrunnet (jf tomtefesteloven § 16 tredje ledd),  
skal tinglysingsdommeren nekte å tinglyse dokumentet og  
henvise overdrageren til å innhente namnsrettens avgjørelse (jf  
tomtefesteloven § 16 fjerde ledd).

### VIII Innløsning

Efter lovens § 10 første ledd kan festeren kreve innløst tomt  
som er festet bort til bolighus eller fritidshus, når det er gått  
50 år av festetiden, senere hvert 10 år og senest når festetiden  
er ute. Etter lovens § 32 nr 3 jf § 31 tredje ledd i f gjelder  
denne alminnelige rett til innløsning bare når festet er inngått  
eller forlengelse avtalt etter 1 januar 1976. (Om offentlig bort-  
feste, se nedenfor.) Ved forlengelse av et eldre feste etter 1  
januar 1976, antas 50 års fristen å måtte reknas fra tidspunk-  
tet for avtalen om forlengelse.

Etter lovens § 33 kan Kongen (Justisdepartementet) i enkelt-  
tilfelle også samtykke i at festeren får innløse tomt som er  
festet bort til bolighus eller fritidshus ved avtale fra før 1 janu-  
ar 1976. § 33 må nærmest ses som en utviding av ekspropria-  
sjonsadgangen for så vidt gjelder hustomter, jf oreigningslova  
23 oktober 1959 nr 3 § 2 nr 31. § 33 må få anvendelse også  
på eldre festekontrakter som blir forlengt etter 1 januar 1976.  
Ved slike eldre kontrakter hvor avtalen om forlengelse blir  
inngått etter 1 januar 1976, og forlengelsen gjelder for mer enn  
50 år, skulle altså både tomtefesteloven § 10 og § 33 kunne  
komme inn. Man må da kunne søke Justisdepartementet om  
samtykke til innløsning, eller man må kunne kreve innløsning  
når det er gått 50 år fra avtalen ble forlengt.

De reglene som er gjennomgått her, gjelder for tomter som  
er festet bort fra private. Fram til lovendringen 14 mars 1986  
gjaldt innlösingsreglene bare ved privat bortfeste. Det var  
gjort unntak fra innløsning når tomt på innløsningsstid ble eid  
av staten (herunder statsallmenning), en kommune eller en  
«annan offentlig skipnad», som fastsatt av Kongen. Ved lov-  
endringen 14 mars 1986 ble det imidlertid innført regler om  
innløsning også ved offentlig bortfeste, med unntak for feste i  
statsallmenning. Ved kontrakter som inngås med stat, kom-

mune osv etter 1 januar 1987 da lovendringen ble satt i kraft, vil festeren ha innlæsningsrett etter 50 år på samme måte som ved privat bortfeste, med mindre særlige offentlige hensyn taler mot det. Tilsvarende vil festere i eldre kontrakter med offentlig bortfester kunne søke Justisdepartementet om samtykke til innløsning av tomt til bolighus eller fritidshus etter tomteløstloven § 33. Også her er det gjort unntak for tilfelle hvor særlige offentlige hensyn taler mot innløsning.

«Særlige offentlige omsyn» er et svært skjønnspreget kriterium. En oppregning av de ulike hensyn som det kan bli tale om, vil ikke kunne bli uttømmende. Fritidshensyn, vernehensyn, reguleringshensyn, andre offentlige omdisponeringshensyn, sikkerhetsmessige hensyn og andre hensyn som stat eller kommune har et spesielt ansvar for å ivareta, vil gå inn under «særlige offentlige omsyn». Generelt må det antakelig kunne sies at dersom det foreligger et særlig behov fra statens eller kommunens side for å beholde eiendomsretten til tomten, må det som utgangspunkt kunne gjøres unntak. Unntak skal imidlertid bare gjøres når vektige grunner taler for det.

Ved å vedta de nevnte lovendringene, har Stortinget samtykt i at festetomter som er festet bort fra statens side, kan selges ved at festeren får innløst tomten. Grunnloven § 19 er derfor ikke til hinder for at Justisdepartementet gir samtykke til innløsning ved statlig bortfeste etter tomteløstloven § 33.

Skjæringspunktet for hvilke festecontrakter som er nye, og som derfor gir innlæsningsrett etter tomteløstloven § 10, og hvilke som er gamle, og derfor skal behandles etter tomteløstloven § 33, er, som det framgår foran, forskjellig for privat og offentlig bortfeste. Ved privat bortfeste er det 1 januar 1976 som er skjæringspunktet, ved offentlig bortfeste er datoen 1 januar 1987.

Fram til henholdsvis 1 januar 2026 og 1 januar 2037 vil det bare bli spørsmål om innløsning med samtykke etter § 33. Søkbar om samtykke til innløsning sendes via fylkesmannen til Justisdepartementet (kontoret for erstatning og tinglysing). Fylkesmannen foretar den forberedende saksbehandlingen. Det er mulig at avgjørsmyndigheten med tiden vil bli delagt til fylkesmennene.

Om søknadsfrister og saksbehandlingen ellers vises til lovens § 33 annet ledd (b) i henvisningen til oreigningslovas

saksbehandlingsregler) og til forskriften. Vi vil særlig peke på at det av hensyn til reglene om kombinasjonsbruk og familiebruk samt delingsforbudet i jordlovens § 55 må innhentes uttalelse fra landbruksmyndighetene (landbruksnemnd og fylkeslandbruksstyre) i alle tilfelle hvor landbruksinteresser berøres. Videre må søkeren gi tilstrekkelige opplysninger til at fylkesmannen kan vurdere om innløsningen er undergitt konsesjonsplikt.

På grunn av bestemmelsene i konsesjonsloven 1974 § 5 nr 1 og 2 vil det i innlæsningsstilfellene vanligvis ikke oppstå konsesjonsplikt etter denne loven, men spørsmålet skal avklares før det eventuelt gis samtykke til innløsning. Dersom det foreligger konsesjonsplikt, må den som søker om innløsning, også fylle ut søknad om konsesjon. Fylkesmannen må i tilfelle sende konsesjonssøknaden til vedkommende kommune v/ordføreren. Dersom festeren ikke er norsk statsborger, oppstår det normalt konsesjonsplikt etter konsesjonsloven 1917 § 19. (I forskrifter er det gjort visse unntak når det gjelder boligeiendommer). Når det foreligger konsesjonsplikt etter § 19, foretar fylkesmannen den forberedende saksbehandling og sender saken til Justisdepartementet, som vil ta konsesjonsspørsmålet opp med vedkommende departement.

Det kan bli aktuelt å foreslå lovfestet unntak fra konsesjonsplikten ved innløsning av festetomter. Foreløpig har Landbruksdepartementet gitt uttrykk for at konsesjon normalt vil bli gitt i innlæsningsaker der det er landbruksmyndighetene som skal gi konsesjon.

I en del tilfelle kan det være tvil om det foreligger et feste-forhold eller ikke. Justisdepartementet må prejudisielt ta standpunkt til dette. Dersom man finner at det ikke foreligger et feste-forhold, faller tilfellet utenfor § 33, og søknad om samtykke må avslås.

Loven gjør i § 10, som også gjelder innløsning etter § 33, uttrykkelig unntak fra innløsning i følgende tilfelle:

(a) Når tomten tilhører staten, en kommune eller «annan offentlig skipnad» som Kongen fastsetter, dersom særlige offentlige hensyn taler mot innløsning.

(b) Ved feste av tomt til fritidshus når bortfesterieidommen er et familiebruk eller kombinasjonsbruk innen landbruksket, og festeinntektene er en nødvendig del av eiendommens

inntektsgrunnlag. Om forståelsen av disse kriteriene vises til forskriften §§ 2 og 3. Bl a reknes festeavgiftene i alle fall som en nødvendig del av inntektsgrunnlaget når de utgjør minst 1/10 av dette.

(c) Når festetomten hører til en statsallmenning eller en bygdeallmenning eller et sameie mellom familiebruk eller kombinasjonsbruk innen landbruket. Sameietfellene er nærmere presisert i forskriften § 4.

(d) Når innløsning ikke lar seg forene med bortfesteres rettsgrunnlag etter lov eller etter avtale som ikke står tilbake for festeretten etter alminnelige regler.

(e) Når det blir gjort unntak fra innløsningsretten i forbindelse med forskrift etter § 6 fjerde ledd om kortere minste festetid enn 80 år for et begrenset område.

I vedlaget om samtykke til innløsning kan det fastsettes vilkår og nærmere bestemmelser, jf lovens § 33 første ledd annet punktum og § 10 sjette og sjuende ledd samt forskriften § 6. Når samtykke er gitt, kan festeren få innløsningen gjennomført ved skjønn som fastsetter innløsningssummen og innløsningsvilkårene ellers, § 33 fjerde ledd jf § 11, se også forskriften § 7. Etter § 11 tredje ledd skal innløsningssummen fastsettes i samsvar med tomteverdien på innløsningstiden med fradrag for verdiløst som festeren har tilført tomten med egne tiltak eller med tilskott til tiltak som er gjort av andre. Dette innebærer at fester som utgangspunkt må betale for verdiløst i festetiden som skyldes økt etterspørsel etter tomter eller tredjemanns tiltak. Verdien kan ikke settes høyere enn ved verdsetting i ekspropriasjon.

Blir det på grunn av reglene om familiebruk og kombinasjonsbruk (eller sameie mellom slike bruk) eller reglene om offentlig bortfeste ikke gitt samtykke til innløsning, kan det i stedet gis rett til å forlenge festet, jf forskriften § 5 og § 11 og lovens § 10 annet, tredje og fjerde ledd.

Justisdepartementet antar at det er adgang for fester og bortfester til å avtale at fester skal ha plikt til å innløse festetomten etter et tidsrom som er kortere enn lovens minste festetid ved bolig- og fritidshus. Det antas at reglene om taksering i § 11 må følges i et slikt tilfelle.

## IX Avvikling. Mislighold

Lovens §§ 19 til 21 har bestemmelser om avvikling ved festetidens utløp. Dens §§ 22 til 27 har regler om mislighold og virkningene av mislighold fra bortfesterens side (§§ 22 og 23) og fra festerens side (§§ 24 til 27).

Det kan nevnes at etter § 21 tredje ledd kan festeren kreve at bortfesteren overtar hus og faste innretninger når et feste av tomte til bolighus eller fritidshus avvikles.

Når det gjelder mislighold, bør det nevnes at bortfester etter § 24 annet ledd ikke kan heve avtale om feste til bolig- eller fritidshus på grunn av betalingsmislighold fra festerens side dersom det er bygd hus på tomten. Det samme gjelder når det er bygd hus på tomte som er festet til annet formål enn bolig- eller fritidshus, dersom festet er avtalt for 99 år eller mer eller på ubegrenset tid. Ellers kan bortfester heve avtalen ved vesentlig mislighold. Begrensningen i adgangen til å heve avtalen gjelder for mislighold etter 1 januar 1980 og får anvendelse også på eldre kontrakter som er inngått på 99 år eller mer eller uten tidsbegrensning.

## X Skjønn m m

Skjønn etter tomtefesteloven (se § 11, § 14 annet ledd, § 20 annet ledd, § 21 femte ledd, § 23 femte ledd, § 26 annet ledd og § 33 fjerde ledd) er rettslig skjønn, jf § 29. Er partene enige om det, kan imidlertid skjønn i lensmannsdistrikt holdes som lensmannsskjønn.

Spørsmål om nekting av å godkjenne en ny fester (§ 16), om bruk av forkjøpsrett (§ 16 a) og om inndrivning av festeavgift (§ 28) hører under namsretten.

Andre rettsvister etter loven hører under de alminnelige domstoler.

Stein Rognlien  
ekspedisjonssjef

Inger Marie Sitre  
lovrådgiver



## Lov 30 mai 1975 nr 20 om tomtefeste

### Allmenne føresegner

§ 1. Lova her gjeld feste (leige) av grunn til hus som festaren (leigaren) har eller får på tomta.

Inn under lova går òg bruksrett til grunn som skal nyttast til veg, bilplass, hage eller liknande i samband med hus på festegrunden. Dette gjeld òg ein særleg bruksrett som bortfestaren har over framand eigedom og overlet til festaren, så langt det er tale om rettshøvet mellom festaren og bortfestaren.

Om høvet til grunneigaren der bortfestaren er leigar av festegrunden, gjeld reglane i § 30.

Lova gjeld ikkje grunnleige der hovudføremålet er anna enn hus og bruk i samband med hus.

§ 1 a. Kongen kan i forskrift fastsetje om og kor langt lova skal gjelde for Svalbard, Jan Mayen, Bouvet-øya, Peter I's øy og Dronning Maud Land.

§ 2. Føresegnene i lova kan ikkje fråvikast i avtale utan når dette er sagt i lova eller går fram av samanhengen.

§ 3. Avtale om tomtefeste skal gjerast skriftleg og føremålet med festet bør oppgjevast i avtala.

Ei munnleg avtale vert likevel bindande når bortfestaren har tatt mot vederlag for festet, eller når festaren i samsvaret med avtala har tatt over festet utan motsegn frå bortfestaren ved å ta til med arbeid på tomta eller på annan måte. Kvar av partane har i så fall krav på å få avtala sett opp skriftleg.

§ 4. (Opphevd ved lov 4. mars 1983 nr. 4. – Jfr. lov 31 mai 1918 nr. 4 § 36.)

§ 5. Avtale om lån som vilkår for festeretten er ikkje bindande for festaren. Er lånet heilt eller delvis ytt, kan festaren krevje det tilbake.

Det same gjeld om tilskott (innfestingssum) som vilkår for festeretten. Det kan likevel avtalast at festaren skal yte tilskott svarande til påkostnaden, dersom bortfestaren etter avtala skal opparbeide veg, leggje vatn- eller kloakkledning eller gjere andre tiltak til nytte for festetomta, eller bortfestaren skal koste slike tiltak som er eller vert gjort av kommunen eller andre. Tilsvarende gjeld for tiltak som bortfestaren har gjort eller kosta i tida før avtala.

Når festeida er ute eller feste elles fell bort, kan festaren krevje ei rimeleg godtgjersje for verdauke som han har tilført tomta med egne tiltak eller med tilskott til tiltak som er gjort av bortfestaren eller andre.

### Festetid

§ 6. Feste av tomt til bustadhus eller fritidshus gjeld for 80 år, dersom det ikkje er avtalt lengre tid eller feste utan tidsavgrensing. Kortare festetid kan avtalast dersom festaren, når tida er ute, har rett til fornying på same vilkår som før, slik at festetida samanlagt vert minst 80 år.

Det kan avtalast at festaren skal ha rett til oppseiling før eller etter at minstetida er ute, og at også bortfestaren skal ha slik rett etter at minstetida er ute.

Lenging av feste etter at minstetida er ute, kan avtalast utan tidsavgrensing, på åremål (med eller utan rett til fornying) eller for levetida til festaren og ektemaken. For lenging på åremål gjeld inga ny minste festetid. Det kan avtalast at partane skal ha oppseilingsrett, eller at berre festaren skal ha slik rett.

Når reguleringsomsyn taler for det, kan Kongen for eit avgrensa område gje forskrift om ei kortare minste festetid enn fastsett i første stykket. I så fall kan det òg gjevast forskrift om ei lengste festetid i området og likeins om unntak frå innløysingsrett etter §§ 10 og 11. Dersom staten, ein kommune eller annan offentleg skipnad er bortestar, kan Kongen jamvel i einskildhøve godkjenne avtale om kortare festetid.

Reglane om minste festetid står tilbake for det som følgjer av fordelingsordning fastsett i medhald av lov 10. desember 1971 nr. 103 om planlegging i strandområder og fjellområder § 11.

§ 7. Feste av tomt til anna enn bustadhus eller fritidshus kan avtalast utan tidsavgrensing eller på åremål (med eller utan rett til fornying).

Så langt ikkje anna følger av det som er avtalt, gjeld festet utan tidsavgrensing og på oppseing med like rett for partane.

Det kan avtalast at berre festaren skal ha oppseingsrett.

Feste av tomt til fabrikk- eller forretningsbygg gjeld på åremål for 80 år, om ikkje anna følger av det som er avtalt.

Reglane foran gjeld jamvel der noko skal vere husvære, dersom hovudføremålet er anna.

For feste av tomt til skur, brakke eller liknande tilskiping som lett kan takast bort, gjeld første og andre stykket utan omsyn til om føremålet er husvære, fabrikk, forretning eller anna. Kongen kan gje forskrift om lengstetid, oppseingsfrist og andre særvilkår for slike festehøve.

§ 8. Ved feste på oppseing er fristen for oppseing 2 år, om ikkje anna følgjer av det som er avtalt.

Avtalt oppseingsfrist må avpassast etter kva slag byggverk det skal vera på tomta, og må ikkje seijast urimeleg kort. Kortare frist enn 6 månader er ikkje i noko høve bindande for festaren. Ved feste til bustadhus eller fritidshus kan ikkje avtalast kortare frist enn 2 år for oppseing frå bortfestaren si side.

Kongen kan i forskrift fastsetje andre fristar for særlege festehøve der allmenne eller offentlege omsyn taler for det.

§ 9. Kvar av partane kan krevje tingingar om lenging av festet når festet er på åremål for ei tid av 10 år eller meir. Det same gjeld når festet er på oppseing og vert oppsagt etter at det er gått 10 år eller meir av festetida.

Krav på tingingar etter første stykket kan tidlegast seijast fram to år før festetida er ute.

#### **Innløysing og rett til lenging av festet**

§ 10. Tomt som er festa bort til bustadhus eller fritidshus, kan festaren krevje innløyst – tidlegast – når det er gått 50 år av festetida, og seinare kvar gong det er gått nye 10 år av festetida, eller – seinast – når festetida er ute. Festaren må sende skrifleg melding til bortfestaren om at han vil nytte innløys-

singsretten, seinast 1 år før innløysingstida er inne etter første punktum, elles fell kravet bort.

Så lenge tomt festa bort til fritidshus høyrer til eit familiebruk eller kombinasjonsbruk innan landbruket og det festeareal som høyrer til bruket til saman utgjer ein turvande del av inntektsgrunnlaget, gjeld innløysingsretten ikkje så langt ikkje anna er avtalt, jfr. første stykket. Festeavtale til tomt som det etter dette ikkje er innløysingsrett til, kan festaren krevje lengd på same vikår som før, kvar gong for minst 10 år, så framtommsyn til landbruket ikkje gjev rimeleg grunn til at festet skal opphøre. Held egedomen som tomta er festa bort frå opp med å vere eit familiebruk eller kombinasjonsbruk, kan festaren søkje Kongen om å få løyse inn tomta. Kongen kan i forskrift gje nærare føresegner om gjennomføring av slik innløysingsrett.

Dersom særlege offentlege omsyn gjer seg gjeldande, skal innløysingsretten ikkje gjelde når tomta høyrer til staten eller ein kommune eller annan offentleg skipnad som Kongen fastset. Andre stykket andre punktum gjeld tilsvarende, så framtommsærlege offentlege omsyn ikkje gjev rimeleg grunn til at festet skal opphøre. Fell dei særlege offentlege omsyna seinare bort, kan festaren søkje Kongen om å få løyse inn tomta. Kongen kan i forskrift gje nærare føresegner om gjennomføring av slik innløysingsrett.

Innløysingsretten gjeld heller ikkje når tomta høyrer til ein statsallmenning eller bygdeallmenning eller er eit sameige mellom bruk som nemnd i andre stykket. Kongen kan i forskrift gje nærare føresegner om avgrensing av unntaket frå innløysingsrett når det gjeld tomt som er eit sameige mellom bruk, om rett til å krevje lenging av festet og om gjennomføring av innløysingsrett i tilfelle der vilkår for unntak ikkje lenger ligg føre i slike høve.

Innløysingsrett eller rett til lenging av festet kan ikkje gjerast gjeldande i større mon enn det som kan sameinast med bortfestaren sitt rettsgrunnlag etter lov eller avtale, utan det gjeld avtale som må stå tilbake for festetiden etter allmenne reglar.

Kongen kan i forskrift gje nærare føresegner om kva som skal følgje med ved innløysing og på kva måte innløysingsrett kan gjerast gjeldande:

- a) i område som er regulert til fritidshus i plan etter lov 10. desember 1971 nr. 103 om planlegging i strandområder og fjellområder,
- b) i anna område der det er festa bort tomter til fritidshus etter ei samla plan, eller
- c) ved punktbeste der tomt er festa bort utan råderett eller særrettet til tomteareal utanom husa.
- Føremålet med føresegner etter førre stykket, kan m.a. vere at den grunn disponering som er fastsett i plan for området, ikkje vert vesentleg skipla, og at fordelingsordning, skyldnad til opparbeiding og vedlikehald av fellesanlegg, råderettsinnskrenkingar og anna slikt vert ståande ved lag.

§ 11. Krav om innløyising etter § 10 høyrer under skjønn, som fastset innløyisingssummen og innløyisingvilkåra elles. Når festaren har sendt melding etter § 10 første stykket, kan kvar part krevje skjønn. Skjønn i samband med innløyising etter § 10 andre stykket, kan ikkje krevjast før det ligg føre samtykke til innløyising frå Kongen.

Kravet om innløyising fell bort dersom skjønn ikkje er kravd seinast 1 år før den aktuelle innløyisingstida etter § 10 første stykket eller innan 6 månader etter at det er gjeve samtykke til innløyising etter § 10 andre stykket.

Innløyisingssummen skal fastsetjast i samsvar med tomteverdet på innløyisingstida, med frådrag for verdauke som festaren har tilført tomta med eigne tiltak eller med tilskott til tiltak som er gjort av andre. Tomteverdet må ikkje reknast høgare enn ved verdsetjing i oreigning.

Kongen kan gje nærare føresegner om gjennomføring av innløyisinga.

#### **Resteavgift**

§ 12. Retten til bortfeste eller til å krevje festeavgift kan ikkje skiljast frå eigedomsretten til festetomta, utan når det gjeld krav på forfalne terminar. Dette er ikkje til hinder for at grunnvert leigd bort med rett for leigaren til å feste bort (framfeste) tomter til hus for andre.

Er ikkje anna avtalt, kan bortfestaren krevje at festeavgifta skal betalast på forskot for året.

For skuldig festeavgift for dei tre siste åra har bortfestaren

panterett i festet og i byggverk som festaren har på tomta. Er det sagt i festeavtala at bortfestaren skal ha slik panterett, gjeld reglane i tingløyisinglova § 21 tredje stykket tilsvarende, såleis at panteretten går føre alle rettsstiftingar i tomta som skriv seg frå festaren.

§ 13. Festeavgifta må ikkje setjast høgare enn det som svarar til ei rimeleg avkasting av tomteverdet – med frådrag for tilskott etter § 5 – og under omsyn til rentenivået.

§ 14. Kvar part kan krevje regulering av festeavgifta kvart tiande år av festetida. Det kan avtalast at reguleringsterminen skal vere meir enn 10 år, eller at det ikkje skal vere høve til å krevje regulering i det heile.

Den nye festeavgifta skal fastsetjast i samsvar med tomteverdet på reguleringstida, med frådrag for verdauke som festaren har tilført tomta, med eigne tiltak eller med tilskott til tiltak som er gjort av andre. Tomteverdet må ikkje reknast høgare enn ved verdsetjing i oreigning. Avgjerda høyrer under skjønn.

Det kan avtalast regulering på grunnlag av ein offisiell verdi-målar (indeks) utan skjønn. Kongen kan gje forskrift om kva for verdimålar som her kan nyttast og om utrekninga. I avtala eller forskrifta kan fastsetjast at den nye festeavgifta ikkje må liggje over det som svarar til tomteverdet ved verdsetjing i skjønn etter andre stykket.

#### **Råderetten**

§ 15. Festaren har rett til å bruke tomta i samsvar med føremålet for festet, slik tida og tilhøva krev. Så langt det er rimeleg etter føremålet med festet, skal bruken elles vere slik at tomta kan leverast tilbake ved slutten av festetida i om lag like god stand som ved overtakinga. Føresegnene i dette stykket gjeld så langt ikkje anna følger av det som er avtalt.

Er tomta festa til bustadhus eller fritidshus, kan festaren hogge ned og nytte tre på tomta. Det kan avtalast at festaren ikkje skal ha rett til å hogge tre på tomta. Men i så fall kan festaren krevje at bortfestaren i rimeleg mon tar bort tre som hindrar utsikt eller på annan måte er til ulempe, og setje seg

6-1/87

imot hogst av tre som bør verte ståande for trivnaden si skuld. Er det ikkje sagt noko i avtala om storleiken på tomta, gjeld reglane i dette stykket for eit areal på 1 mål, medrekna der huset står og høveleg avrunda etter tilhøva på staden.

Festaren må ikkje nytte rådveldet sitt salets at det vert uturvande til skade eller ulempe for bruken etter at festetida er ute.

§ 16. Festaren har rett til å føra festeretten over til ein annan.

Retten til overføring kan avgrensast i avtale dersom festet ikkje er inngått eller lengd for lengre tid enn 10 år, eller dersom stat eller kommune er bortfestar og særlege offentlege omsyn taler for avgrensing. Det same gjeld så lenge tomta står ubyggd og overføringa er til andre enn ektemake eller livsarving. Feste som er lengd for levetida til festaren og ektemaken, kan ikkje overførast til andre utan at dette følgjer av det som er avtalt.

Festeretten kan berre overførast til ein som bortfestaren godkjenner, om ikkje anna følgjer av det som er avtalt. Godkjenning kan berre nekast når det er sakleg grunn til det.

Nektar bortfestaren godkjenning, skal han gje skriftleg melding om det til både partar i overføringsavtala innan 1 månad etter at han tok mot søknaden om godkjenning. Nektinga skal grunnleggjast. Tvist om nektinga har sakleg grunn, høyrer under namsretten som avgjer om ervervaren skal godkjennast.

Reglane i tredje stykket gjeld tilsvarande for sal på tvangsauksjon. Namsretten set ein frist for bortfestaren til fråsegn og avgjer om kjøparen skal godkjennast.

§ 16 a. Bortfestaren kan i festeavtala ta atterhald om forkjøpsrett ved overføring av festeretten og byggverk på tomta.

Atterhald om forkjøpsrett kan berre gjerast gjeldande når det er særleg om å gjere for bortfestaren og det etter tilhøva ikkje vil verke urimeleg. Dette gjeld likevel ikkje i dei tilfelle der retten til overføring av festeretten kan avgrensast i avtale etter § 16 andre stykket. Twist etter stykket her høyrer under namsretten.

§ 17. Festaren har rett til å pantsette festeretten og dei byggverk han har eller får på tomta, så langt ikkje anna følgjer av lovbod eller avtale om at festeretten ikkje kan overførast.

Avtale om at festeretten ikkje kan overførast så lenge tomta står ubyggd, hindrar ikkje pantsetjing for byggelån og sal på tvangsauksjon for slik pant.

Festeretten kan berre pantsetjast saman med dei byggverk festaren har eller får på tomta. Byggverka kan ikkje pantsetjast utan saman med festeretten.

Vert festaren eigar av tomta, går tinglyst panterett i festet over til å gjelde panterett i tomta (grunnen) frå den tid då festaren får tinglyst eigarheimel, om ikkje anna er avtalt.

§ 18. Utan samtykke frå bortfestaren kan festaren ikkje stifte særlege råderettar for andre over tomta.

§ 18 a. Festaren og bortfestaren kan krevja omskipling av særlege råderettar som bortfestaren eller ein annan har i feste-tomta etter reglane i lov 29. november 1968 om særlege råderettar over framand eigedom §§ 5 og 6 jf § 8. Festaren kan krevje avskipping av slike rettar etter reglane i same lov § 7 jf § 8. For avgjerda om omskipling eller avskipping gjeld nemnde lov §§ 18 og 19 tilsvarande.

#### Avvikling når festetida er ute

§ 19. Når festetida er ute, skal festet så langt råd er avviklast slik at ingen av partane vert vanhjelpne og verdiar ikkje går til spille i utrengsmål.

§ 20. Festaren har rett til å ta bort hus og faste tilskippingar som høyrer han til, om ikkje anna er avtalt.

Vil borttakinga føre til at verdiar spillest i utrengsmål, kan bortfestaren få rett til å overta hus og faste tilskippingar mot vederlag, om ikkje dette etter tilhøva vil vere urimeleg mot festaren. Avgjerda høyrer under skjønn.

Hus eller tilskipping som festaren ikkje tar bort innan rimelig tid etter at han har fått skriftleg oppmoding om det, tilfelle bortfestaren utan vederlag så langt ikkje anna følgjer av § 21.

§ 21. Bortfestaren kan krevje at festaren ryddiggjer tomta, om ikkje anna er avtalt. Kvar part kan krevje at namsmannen set ein rimelig frist for ryddiggjerdinga.

Vil ryddiggjeringa føre til at verdjar spillest i utrengsmål eller på annan måte verke urimeleg mot festaren, medan bortfestaren kan vere vel tent med å overta hus og faste tilskipingar mot vederlag, kan festaren få rett til å krevja at bortfestaren gjer det.

Gjeld det feste av tomt til bustadhus eller fritidshus, kan festaren jamvel om vilkåra i andre stykket ikkje ligg føre, krevje at bortfestaren overtar hus og faste tilskipingar som festaren har på tomta, når desse er slike som det etter føremålet for festet er naturleg å ha der.

Bortfestar har ikkje overtakingsplikt etter tredje stykket når festaren på vanlege vilkår har fått tilbod om kjøp av festetomta eller ei rimeleg lenging av festet, men ikkje har vore viljug til det. Tilbod om lenging må gjelde minst 15 år.

Avgjerd om plikt til overtaking etter denne paragrafen og om vederlag for overtakinga høyrer under skjønn. Når vederlaget vert fastsett, skal det særleg takast omsyn til kva bruksverde det overtatte vil ha for bortfestaren. Festaren kan gå frå kravet om overtaking etter at vederlaget er endeleg fastsett, så framt han seier frå om det innan 4 veker.

#### Mishald og avvikling etter heving

§ 22. Gjev bortfestaren ikkje festaren rådvælde over tomta til avtalt tid, kan festaren krevje avslag i avgifta. Det som dryginga er vesentleg, kan festaren heve festeavtala. Festaren kan krevje skadebot dersom det ikkje vert opplyst at dryginga ikkje kan tilreknast bortfestaren.

Om anna mishald frå bortfestaren si side gjeld vanlege reglar.

§ 23. Når festaren hever festeavtala, har han rett til å ta bort hus og faste tilskipingar som høyrer han til.

Vil borttakinga føre til at verdjar spillest i utrengsmål, kan bortfestaren få rett til å overta hus og faste tilskipingar mot vederlag, om ikkje dette etter tilhøva er urimeleg mot festaren.

Hus eller tilskiping som festaren ikkje tar bort innan rimeleg tid etter at han har fått skriftleg oppmoding om det, tilfelli bortfestaren utan vederlag så langt ikkje anna følgjer av fjerde stykke.

Vil festaren ikkje ta bort hus og tilskipingar, kan han krevje at bortfestaren skal overta dei mot vederlag, om ikkje dette etter tilhøva ville verke urimeleg.

Avgjerd om overtaking etter andre eller fjerde stykket og om vederlag for overtakinga, høyrer under skjønn.

§ 24. Misheld festaren festeavtala og er mishaldet vesentleg, kan bortfestaren heve festeavtala, om ikkje anna er avtalt. Det kan ikkje avtalast at bortfestaren kan heve når mishaldet ikkje er vesentleg. Det er her ikkje avgjerande om avtala fastsett at ei viss åtferd frå festaren si side skal reknast for vesentleg mishald.

Etter at festaren har bygd hus på tomt som er bortfesta til bustadhus eller fritidshus, kan ikkje bortfestaren heve festeavtala av den grunn at festaren forsømer å betale festeavgifta i rett tid. Det same gjeld etter at festaren har bygd hus på tomt som er bortfesta til anna enn bustad- eller fritidshus, såframst festet er avtalt for 99 år eller meir eller gjeld utan tidsavgrensing.

Har bortfestaren tap som følgje av mishald frå festaren, kan han krevje skadebot etter vanlege reglar.

§ 25. Når bortfestaren vil heve festeavtala, skal han gje pant-havarar med tinglyst pant i festet melding om det.

§ 26. Når bortfestaren hever festeavtala, har festaren i høve til bortfestaren rett til å ta bort hus og faste tilskipingar som høyrer han til.

Vil borttakinga føre til at verdjar spillest i utrengsmål, har bortfestaren rett til å overta hus og faste tilskipingar mot vederlag, om ikkje dette etter tilhøva vil vere urimeleg mot festaren. Avgjerda høyrer under skjønn.

Bortfestaren kan krevje at hus og tilskipingar som høyrer festaren til, førebels vert ståande til trygd for skadebotkrav som bortfestaren meiner å ha. I så fall skal han utan tarvlaus dryging ta steg til å få kravet rettsleg avgjort.

Hus eller tilskipingar som festaren ikkje tar bort innan rimeleg tid etter at han har fått skriftleg oppmoding om det, tilfelli bortfestaren utan vederlag så langt ikkje anna følgjer av § 27.

**§ 27.** Når bortfestaren hever, kan han krevje at festaren ryddiggjer tomta, om ikkje anna er avtalt. Kvar part kan krevje at namsretten set ein rimeleg frist for ryddiggjeringa.

Vil ryddiggjeringa føre til at verdjar spillest i utrengsmål eller på annan måte verke urimeleg mot festaren, medan bortfestaren kan vere vel tent med å overta hus og faste tilskipingar mot vederlag, kan festaren få rett til å krevje at bortfestaren gjer det.

Avgjerd om plikt til overtaking etter denne paragrafen og om vederlag for overtakinga, høyrer under skjønn. Når vederlaget vert fastsett, skal det særleg takast omsyn til kva bruksverde det overtatte vil ha for bortfestaren.

#### **Innsøking av avgift**

**§ 28.** Krav på festeavgift i samsvar med skriftleg avtale kan etter forfallstid søkjast inn utan at det ligg føre dom for betaling, såframt det ikkje vert gjort motmæle mot kravet eller motmælet klårt er grunnlaust. Avgjerda høyrer under namsretten og skal takast i orskurd.

Innsøking kan ikkje krevjast før det er gått 2 veker etter at det er sendt skriftleg varsel til festaren om å betale og om at innsøking elles vil verte kravd.

Krav om innsøking skal seijast fram for namsretten, som gjev festaren melding om kravet. I meldinga skal namsretten:

- a) gjere kjent at kravet kan fullførast etter orskurd av namsretten, dersom det ikkje vert gjort motmæle eller motmælet klårt er grunnlaust,
- b) seije slik frist for motmæle som retten etter tilhøva finn rimeleg.

Paragrafen gjeld tilsvarande for krav om festeavgift etter avgjerd i skjønn etter § 14 andre stykket. Så lenge den nye festeavgifta ikkje er fastsett i skjønnsavgjerd eller skriftleg avtale, kan avgifta søkjast inn med den tidlegare gjeldande summen.

#### **Skjønn**

**§ 29.** Skjønn etter lova her vert haldne som rettslege skjønn. I lensmannsdistrikt kan skjønnet styrast av lensmannen, dersom partane er samde om det.

#### **Om høvet til grunneigar der bortfestar er leigar**

**§ 30.** Har bortfestaren leigd grunn av eigaren med rett til å feste bort (framfeste) grunn til hus for ein festar (framfestar), gjeld desse reglane:

1. Festaren kan gjere reglane om minste festetid (§ 6) gjeldande i høve til grunneigaren utan omsyn til om leigetida er ute etter leigeavtale mellom bortfestaren (leigaren) og grunneigaren.
2. Festaren kan gjere krav om innløyising, og i tilfelle lenging av festet gjeldande mot grunneigaren i samsvar med reglane i §§ 10 og 11.
3. Festaren kan på tilsvarande vilkår som etter § 21 andre stykket eller § 27 andre stykket få rett til å krevje at grunneigaren overtar hus og faste tilskipingar, såframt bortfestaren (leigaren) ikkje vil overta dei og ikkje har rimeleg grunn til å motseije seg at grunneigaren gjer det.
4. Dersom bortfestaren (leigaren) overtar hus og faste tilskipingar etter krav frå festaren, kan bortfestaren (leigaren) når leigetida er ute, gjere krav om overtakingsskyldnad gjeldande mot grunneigaren på tilsvarande vilkår som etter § 21.
5. Grunneigaren kan gjere rett til overtaking gjeldande mot festaren på tilsvarande vilkår som etter § 20 andre stykket, § 23 andre stykket og § 26 andre stykket, såframt bortfestaren (leigaren) sjølv ikkje nyttar retten og ikkje har rimeleg grunn til å motseije seg at grunneigaren gjer det. Det same gjeld dersom det følger av avtale med bortfestaren (leigaren) at grunneigaren kan gjere retten gjeldande.
6. Grunneigaren skal betale eit rimeleg vederlag til bortfestaren (leigaren) for bruken av grunnen i leigetida så lenge han har det overtatte stånde der.

#### **Eldre feste høve**

**§ 31.** Lova gjeld heilt ut der festeavtale vert inngått etter at lova tok til å gjelde.

Lova gjeld likeins der avtale om lenging av eldre feste vert inngått etter at lova tok til å gjelde. Føresegnene i § 5 skal likevel ikkje vere til hinder for at vilkår om lån som er ytt før

lova tok til å gjelde, vert halde oppe i lengingsavtale som nemnd.

For eldre feste gjeld lova så langt ikkje anna følgjer av § 32. Festet vert rekna for eldre der festeavtala og eventuell seinare lengingsavtale er inngått før lova tok til å gjelde.

**§ 32.** Lova gjeld for eldre festehøve med desse unntak eller brigde:

1. Allmenne føresegner (§§ 1–5).  
Føresegna i § 3 gjeld ikkje.  
I § 5 gjeld ikkje første og andre stykket. Om ikkje anna følgjer av det som er avtalt, gjeld tredje stykket der festetida går ut eller festet elles fell bort etter at lova tok til å gjelde.
2. Festetid (§§ 6–9).  
Føresegnene §§ 6–8 gjeld ikkje.  
For feste som ville ha gått under § 6, er oppseiingsfristen 2 år dersom ikkje lengre tid er avtalt.  
Tingingar om lenging av festet etter § 9 kan ikkje krevjast dersom festetida er ute før lova tok til å gjelde.
3. Innløyising (§§ 10–11).  
Festaren har ikkje innløyisingrett til tomta utan det ligg føre samtykke etter § 33.
4. Festeavgift (§§ 12–14).  
Paragraf 12 første stykket gjeld ikkje fraskiljing som er tinglyst før lova tok til å gjelde.  
Panteretten etter § 12 tredje stykket gjeld berre festeavgift som forfell etter at lova tok til å gjelde, og står tilbake for panterett som er tinglyst før lova tok til å gjelde.  
Føresegna i § 13 gjeld berre der festeavgifta vert auka i avtale (endingsavtale) etter at lova tok til å gjelde.  
Føresegna i § 14 gjeld berre der det etter at lova tok til å gjelde, vert gjort avtale (tilleggsavtale) om rett for ein part til å krevje regulering av festeavgifta.
5. Råderetten (§§ 15–18a).  
Festaren har rett til å føre festeretten over til ein annan (jfr. § 16), om ikkje anna følgjer av det som er avtalt.  
Dersom festeretten berre kan overførast til ein som bortfestaren godkjenner, gjeld § 16 tredje, fjerde og femte stykket tilsvarande.

Festaren har rett til å pantsetje festeretten og dei husa han har eller får på tomta (jfr. § 17), om ikkje anna følgjer av det som er avtalt.

Tredje stykket i § 17 gjeld berre pantsetjing i tida etter at lova tok til å gjelde, og tidlegare pantsetjing som ikkje er tinglyst før lova tok til å gjelde.

Fjerde stykket i § 17 gjeld berre der festaren får tinglyst eigarheimel etter at lova tok til å gjelde.

6. Avvikling når festetida er ute (§§ 19–21).

Føresegnene i §§ 19–21 gjeld berre der festetida går ut etter at lova tok til å gjelde.

7. Mishald og avvikling etter heving (§§ 22–27).

Føresegnene om avslag i avgifta og om skadebot gjeld berre for mishald i tida etter at lova tok til å gjelde.

Føresegnene om heving og avvikling etter heving gjeld berre der festar eller bortfestar hever festeavtala etter at lova tok til gjelde, men utan omsyn til om det er for mishald før denne tida.

8. Lova elles (§§ 28–30).

Føresegnene i § 30 nr. 1 og 2 gjeld ikkje.

Føresegnene i § 30 nr. 3 og 5 om rett eller skyldnad til overtaking etter §§ 20 og 21 gjeld berre der festetida går ut etter at lova tok til å gjelde. Føresegnene om overtaking i hevingstilfelle etter §§ 23, 26 og 27 gjeld berre der festar eller bortfestar hever festeavtala etter at lova tok til å gjelde. Har bortfestaren (leigaren) overtatt etter krav i medhald av dette stykket, gjeld føresegna i § 30 nr. 4.

**§ 33.** Kongen kan samtykke i at festaren får rett til å krevje innløyst tomt som er festa bort til bustadhus eller fritidshus før lova tok til å gjelde. I samtykket kan innløyisingretten avgrensast til ein del av festegrunden, og det kan seijast særlege vilkår elles, t.d. råderettsinnskrenkingar. Elles gjeld føresegnene i § 10 andre til sjuande stykket tilsvarande.

Samtykke skal som regel gjelde innløyising frå den dag då festet er slutt. Søknad om samtykke til innløyising må sendast inn seinast 2 år før festetida er ute der festet er på åremål, og elles i rimeleg tid etter at festaren har fått oppseiing. Kongen kan gje oppreiising mot orsakande forsømming av fristen, såframt søknad er send inn før festetida er ute. Er søknaden

ikke avgjort når festetida er ute, har festaren rett til å bruke tomta på same vilkår som før til det er gjort endeleg vedtak i saka. Om saktørebuinga gjeld lov 23. oktober 1959 om orei-  
ning av fast eigedom § 5 og §§ 11 til 15 tilsvarande.

Når særlege grunnar talar for det, kan det gjevast samtykke til innløyising kortare eller lengre tid før festet er slutt, og endå der festet gjeld utan tidsavgrensing. I slike tilfelle kan innløyisingstida ikkje seijast tidlegare enn 2 år etter at festaren har sendt inn søknad om samtykke til innløyising. Har festaren tidlegare fått avslag på slik søknad, kan ny søknad etter dette stykket ikkje sendast inn før etter 10 år.

Når samtykke til innløyising er gitt, kan festaren få innløyisinga gjennomført ved skjønn som fastset innløyisingssummen og innløyisingvilkåra elles. Samtykket fell bort dersom skjønn ikkje er kravd innan 1 år. Elles gjeld § 11 tredje og fjerde stykket tilsvarande. Frådrag for verdauke som er nemnd i § 11 tredje stykket første punktum, skal likevel berre gjerast så langt festaren har krav på godtgjersle som nemnd i § 5 tredje stykket (sjå § 32 nr. 1 andre stykket andre punktum).

Når særlege grunnar talar for det, kan festaren få samtykke til å krevje festetomta innløyst hjå ein grunneigar som ikkje er bortfestar, dersom grunneigaren har leigd bort grunnen til bortfestaren med rett til å feste han bort til hus for ein festar.

#### Iverksetjing

§ 34. Lova gjeld frå den dag Kongen fastset.

#### Vedlegg 2

##### Kongeleg resolusjon 5 desember 1986

I Om ikraftsetjing av lov 14 mars 1986 nr 9 om endringar i lov 30 mai 1975 nr 20 om tomtefeste.

II Om delegasjon av fullmakt som er lagt til Kongen i tomtefestelova § 33 jf § 10.

III Om forskrift etter tomtefestelova §§ 10 og 11 jf § 33.

#### I

Tomtefestelova vart sanksjonert 30 mai 1975 og sett i kraft 1 januar 1976. Lova er endra ved lov 21 desember 1979 nr 72, ved lov 8 februar 1980 nr 2 og no sist ved lov 14 mars 1986 nr 9.

Siktemålet med endringane frå 1986 er å gje festarar så langt som mogeleg same rettar i høve til statlege, kommunale eller andre offentlege bortfestarar som dei har i høve til private bortfestarar. Berre når særlege offentlege omsyn gjer seg gjeldande, skal lova ha særleglar for offentleg bortfeste.

Det er gjort endringar i tomtefestelova § 16 om overføring av festerett, i § 16 a om forkjøpsrett for bortfestar og i §§ 10 og 33 om rett for festaren til å få innløyst festetomta. Det er òg gjort eit par små meir tekniske endringar.

Etter lova 14 mars 1986 nr 9 skal endringane gjelde frå den tid Kongen fastset. Justisdepartementet gjer med dette framlegg om at lovendringane skal gjelde frå 1 januar 1987.

#### II

Tomtefestelova legg på visse område avgjerdsrett til Kongen. Ved kgl res 19 desember 1975 vart fullmaktene etter § 6 fjerde ledd, § 7 femte ledd andre punktum, § 8 tredje ledd og § 33 lagde til *Justisdepartementet*. Dessutan fekk Justisdepartementet fullmakt til å avgjere spørsmål etter § 10 andre, tredje og fjerde ledd i saker etter § 33. Utforming av forskrifter etter § 6 skal skje i nært samarbeid med Miljøverndepartementet. Når det gjeld forskrifter etter § 7, skal behovet vurderast i samråd med Kommunaldepartementet.

Ved endringslova 14 mars 1986 nr 9 vart fullmakta etter § 33 jf § 10 utvida. Det er naudsynt å sjå på delegasjonsspørsmålet på nytt.

Tomtefestelova §§ 10 og 33 har reglar om innløyising av tomt



til bustadhus og fritidshus. I dag gjeld reglane berre for privat-  
eigde tomter. § 10 gjeld for nye kontraktar. Den gjev festaren  
rett til innlysning etter 50 år og vil først få verknad frå 1 janu-  
ar 2026. § 33 gjeld for kontraktar som er eldre enn lova, og  
gjev Kongen fullmakt til å samtykke til innlysning av tomta.

Endringslova 14 mars 1986 gjev reglar om innlysning av  
tomt som høyrer til stat, kommune eller annan offentleg skip-  
nad. Innlysning kan altså no gjennomførast også ved offentleg  
bortfeste. Innlysning kan ikkje skje dersom særlege offentlege  
omsyn talar mot det. Som ved privat bortfeste kan Kongen  
gje samtykke til innlysning i eldre festehøve etter § 33.

Fullmakta etter § 33 er altså som nemnt utvida. For at det  
ikkje skal vere tvil om at heile fullmakta etter § 33 ligg til  
Justisdepartementet, bør fullmakta delegerast på nytt.

Det kan seinare vere aktuelt å ta opp spørsmålet om å dele-  
gere fullmakta etter § 33 vidare til fylkesmennene.

Ein må vere merksam på at skjæringspunktet for kva som  
er nye festekontraktar som vert regulert av tomtfestelova  
§ 10, og kva som er eldre festekontraktar som vert regulert  
av tomtfestelova § 33, er eit anna ved offentleg bortfeste enn  
ved privat bortfeste, jf tomtfestelova § 32 nr 3. For offentleg  
bortfeste er ikraftsetjingsdatoen for endringslova avgjerande,  
altså 1 januar 1987. Ved kontraktar som vert gjort med offen-  
leg bortfestar etter 1 januar 1987, vil festaren altså få inn-  
løyingsrett etter 50 år, jf § 10 første ledd. Ved kontraktar som  
vert gjort før 1 januar 1987, må ein sende søknad til Justis-  
departementet etter § 33. Ved privat bortfeste er skjærings-  
punktet 1 januar 1976 då tomtfestelova vart sett i kraft.

Unntaka frå innløyingsretten i § 10 gjeld tilsvarande for  
innlysning etter § 33. Justisdepartementet får difor fullmakt  
til å treffe avgjerdar etter § 10 andre til femte ledd og må ta  
stilling t d til landbruksmessige spørsmål, og til spørsmålet  
om når det ligg føre slike særlege offentlege omsyn at samtyk-  
ke til innlysning ved offentleg bortfeste ikkje kan gjevast.

Forskriftshjemelen i § 10 gjeld òg tilsvarande for § 33. Føre-  
bels er det berre kompetansen i høve til § 33 som er delegert  
ved privat bortfeste, og dei forskriftene som vart gjevne 19  
desember 1975, gjaldt berre for § 33-tilfella. Tilsvarande skal  
gjelde i høve til offentleg bortfeste.

Det delegasjonsvedtaket som vert foreslått her, gjeld altså

både for privat og offentleg bortfeste og kjem i staden for  
delegasjonsvedtaket i kgl res 19 desember 1975 for så vidt  
gjeld § 33 og § 10.

### III

Dei forskriftene som vart gjevne av Justisdepartementet 19  
desember 1975, gjeld berre for privat bortfeste. Endringslova  
14 mars 1986 gjer det naudsynt å endre forskriftene slik at dei  
òg vil gjelde for offentleg bortfeste. Justisdepartementet mei-  
ner det enklaste er å gje ny forskrift, samstundes som ein  
opphevar dei som gjeld no, og gjer difor framlegg om dette.

Det nye forskriftsutkastet inneheld stort sett dei same føre-  
segnene som gjeldande forskrifter. Det inneheld ei nærare  
avgrensing og presisering av unntaka frå innlysning i § 10 (som  
skal gjelde tilsvarande ved innlysning etter § 33, jf § 33 første  
ledd tredje punktum i lova). Forskrifta gjev òg reglar om fris-  
tar og tvangsmiddel ved gjennomføring av innlysning ( § 11  
fjerde ledd i lova).

Justisdepartementet finn ikkje grunn til å sende det nye  
forskriftsutkastet på høyring i og med at endringane hovud-  
sakleg er ei oppfølging av lovendingane 14 mars 1986. Den  
einaste forskriftsendringa utover det lovendingane krev, og  
meir tekniske endringar og ajourføringar gjeld reglane om  
sakskostnader i forskrifta § 12, sjå merknad til § 12. Denne  
endinga er ei oppfølging av endringar 17 desember 1982 nr  
88 i skjønnslova.

#### Til § 1

Innløsning direkte i kraft av lova vert først aktuelt 50 år frå 1  
januar 1976 ved privat bortfeste og 50 år frå 1 januar 1987 ved  
offentleg bortfeste. Den nye forskrifta er difor, som dei gjel-  
dande, utforma med tanke på saker om samtykke til innløy-  
sing etter § 33. § 1 er endra noko i høve til gjeldande forskrifter  
for at det skal kome klart fram kva for kontraktar forskrifta  
gjeld for, og kva for kontraktar som fell utanom ved såvel  
privat som offentleg bortfeste.

Regelen er òg endra slik at samtykke til deling etter § 55 i  
jordlova ikkje lenger er naudsynt for å få samtykke til inn-  
løsning etter § 33. Etter avtale mellom Justisdepartementet  
og Landbruksdepartementet er det nok at landbruksstyre-

maktene gjev fråsegn om tilhøvet til delingsforbodet i jordlova slik som ved oreigningsinngrep elles. Det er fylkeslandbruksstyret som skal gje fråsegn, men dersom Justisdepartementet vil gå mot fylkeslandbruksstyret si fråsegn, skal saka òg leggjast fram for Landbruksdepartementet.

#### **Til § 2.**

Regelen avgrensar nærare kva som skal reknast som «familiebruk eller kombinasjonsbruk innan landbruket». I forskrifta vert det òg gitt reglar om kor stor del av inntektsgrunnlaget for bortfestareigedomen festeinntektene må utgjere, for at samtykke til innløyning ikkje skal kunne gjevast. Overskrifta til §§ 2 til 5 vert endra for å få fram at det berre er ved fritidshus unntaket i § 10 andre ledd i lova er aktuelt.

Det viktigaste avgrenskingskriteriet for «familiebruk» er truleg det som er gitt i forskrifta § 2 nr 1, og som fører til at bruk som er så store at drifta i vesentleg grad er basert på leigd arbeidshjelp, fell utanom omgrepet. For «kombinasjonsbruk» er eit kriterium at eigedomen vert driven som sjølvstendig eining (§ 2 nr 3), men dette kriteriet gjeld òg for familiebruk. I tillegg vert det kravd at det eigedomen kastar av seg som jord-, skog- eller hagebruk, gjev eit tilskott å rekne med for levekåra til huslyden (§ 2 nr 2). Dersom eigarhuslyden har så godt som heile inntekta si utanom gardsdrifta, kan eigedomen til vanleg ikkje reknast som kombinasjonsbruk. Når det gjeld kva som er jordbruksinntekt i denne samanhengen, har ein meint at slik næringsverksemd som høver å drive på eigedomen, og som ikkje ligg heilt utanfor det som er vanleg attåt-nærning for slike bruk, skal kunne reknast med (t d pelsdyrnærning og annan spesialproduksjon med innkjøp av fôr).

Utkastet til § 2 svarer til § 2 i dei gjeldande forskriftene.

#### **Til § 3**

Når det gjeld spørsmålet om kor stor del festeinntektene må utgjere av huslyden si samla inntekt for å kunne reknast som «ein turvande del», har Justisdepartementet valt å setje 1/10 av samla inntekt som grense.

Utkastet til § 3 svarer til § 3 i dei gjeldande forskriftene.

#### **Til § 4**

Når det gjeld tomter som ein ikkje kan få løyst inn av di dei ligg i sameige mellom familiebruk eller kombinasjonsbruk (§ 10 fjerde ledd første punktum), kan det reise seg særspørsmål. Nokre av sameigebruka kan vere familie- eller kombinasjonsbruk, andre ikkje. I forskrifta vert det difor gitt reglar som skal løyse dette. Justisdepartementet meiner at det er nok til å hindre innløyning om 1/3 eller meir av dei sameigande bruka - rekna etter høvetallet i sameiget - er familiebruk eller kombinasjonsbruk som har festeinntekter som ein turvande del av inntektsgrunnlaget. Dersom t d eitt av bruka i sameiget òg har 1/3 av eigarinteressene, kan det ikkje gjevast samtykke til innløyning jamvel om dei andre 2/3 er fordelte på eit større tal bruk som for sin del ikkje fyller unntaksvilkåra.

Utkastet til § 4 svarer til § 4 i dei gjeldande forskriftene.

#### **Til § 5**

Når § 10 andre ledd i lova er til hinder for innløyning av tomt til fritidshus av di bortfestareigedomen er eit familiebruk eller eit kombinasjonsbruk der festeinntekta er ein turvande del av inntektsgrunnlaget, kan festaren i staden krevje lenging av festet, «såframt omsyn til landbruket ikkje gjev rimeleg grunn til at festet skal opphøre». I saker etter § 33 må då regelen vere at det høyrer under departementet å avgjere om festet skal lengjast.

Når innløyning vert hindra etter sameigealternativet (§ 10 fjerde ledd), har ikkje lova nokon tilsvarende regel om rett til lenging av festet. Dette spørsmålet er her nemnt mellom dei som Kongen i forskrift kan gje nærare føresegner om.

Reelt sett er det ikkje grunn til å gjere nokon skilnad her, særleg når ein tenkjer på at unntaket etter fjerde ledd gjeld bustad- og fritidshus, mens § 10 andre ledd berre gjeld fritidshus. Ein har difor tatt inn reglar om lenging av festet for baa tilfelle.

Utkastet til § 5 svarer til § 5 i dei gjeldande forskriftene.

#### **Til § 6**

Regelen gjeld innløyning av tomt til fritidshus som er festa bort etter ein samla plan (§ 10 sjette ledd bokstav a og b i lova), og av tomt som er festa bort (til bustad- eller fritidshus)

ved såkalla «punktfeste» - anten tomte ligg i område som er planlagt samla, eller utanom slikt område (§ 10 sjette ledd bokstav c).

Så lenge all innløyising krev samtykke etter § 33, er det naturleg at administrasjonen kan avgjere kva som skal følgje med ved innløyisinga. Men ei rekke detaljspørsmål vil det ofte vere meir praktisk å leggje til skjønnsretten. Dette bør kunne vurderast i det einskilde tilfellet. (Jf og innleiinga til § 7). Når det gjeld spørsmålet om kva som skal følgje med ved innløyisinga, kan det vere naturleg å ta utgangspunkt i regelen i tomtefestelova § 15 i andre ledd siste punktum om eit tomteareal på eitt mål høveleg avrunda etter tilhøva på staden.

Utkastet til § 6 svarer til § 6 i gjeldande forskrifter med unntak av at § 10 femte ledd vert § 10 sjette ledd.

#### Til § 7

Skjønnsretten skal - som Justisdepartementet - ha kompetanse til å avgjere kva som skal følgje med ved innløyisinga, og elles ta dei avgjerder som er turvande om tilhøvet mellom partane. Dette gjeld jamvel om grunneigaren og festaren er samde, av di spørsmåla kan ha allmenn offentleg interesse. Av same grunn bør bygningsrådet i kommunen alltid kunne gje tilråding om spørsmåla før det vert avsagt skjønn, jf andre ledd.

Opprekninga av dei avgjerdene som høyrer under innløyisingsskjønnet, svarer til det som er sagt i § 10 sjuande ledd i lova. Førrebels finn ein ikkje grunn til å binde skjønnet med allmenne påbod om kva slike føresegner skal gå ut på.

Andre ledd tar sikte på å sikre at skjønnet har så godt grunnlag som råd er for dei avgjerdene som skal takast. Jf i denne samanhangen også § 8.

Utkastet til § 7 svarer til § 7 i gjeldande forskrifter.

#### Til § 8

Vert det søkt om innløyising av tomt i eit område der fleire tomter er festa bort etter ein samla plan, og det er truleg at også andre festarar vil søkje om innløyising, vil det både ut frå planmessige og praktiske omsyn vere ein føremøn å få vurdert og avgjort innløyisingsspørsmålet for alle tomtene under eitt.

Mellom anna av di retten til å søkje innløyising i slike tilfelle kan verte aktuell til ulik tid, har Justisdepartementet meint at ein bør ha heimel til å utsetje avgjerda av einskildkrav i etter måten lang tid - når dette er naudsynleg for å få til slik samordning som er ønskjeleg. Ut frå dette har ein sett ei tidsgrense for slik utsetjing på inn til 10 år. Samordninga bør naturleg ligge til Miljøverndepartementet.

Festeretten står ved lag så lenge søknad om innløyising ikkje er endeleg avgjort av administrasjonen.

Utkastet til § 8 svarer til § 8 i gjeldande forskrifter.

#### Til § 9

Reglane om innløyising av festetomter vart endra ved lov 14 mars 1986. Ved lovendringa vart det opna for innløyising også ved offentleg bortfeste. Men det er gjort viktige unntak frå innløyising retten. Etter § 10 tredje ledd første punktum i lova kan festaren ikkje få løyst inn tomt til bustad- og fritidshus når tomte høyrer til staten, ein kommune eller annan offentlig skipnad som Kongen fastset, dersom særlege offentlege omsyn talar mot innløyising.

Utrykket «særlege offentlege omsyn» er meint som ein rettsleg standard som kan gje spelerom for skjønn. Det er ikkje lett å gje ein klart avgrensa definisjon. For å gje administrasjonen visse retningslinjer for praktiseringa av samtykkeregelen i tomtefestelova § 33 ved offentleg bortfeste legg Justisdepartementet fram forslag til ny § 9 i forskrift om innløyising. Her nemner ein opp ein del omsyn som kan føre til at innløyising vert hindra. Opprekninga er ikkje uttømmande.

#### Til § 10

Etter § 10 tredje ledd første punktum i lova kan Kongen avgjere kva for offentlege skipnader som kjem inn under unntaksregelen. Frå andre departement er det tidlegare gjort framlegg om 4 institusjonar som er tatt med i § 9 i dei gjeldande forskriftene. Justisdepartementet har gått ut frå at omgrepet «offentleg skipnad» må tolkast slik at det òg omfattar skipnader som er nært knytt til offentleg verksemd. Det er såleis ikkje avgrensa til det ein kallar *offentleg organ*.

For nokre av dei institusjonane som er tatt med, er det truleg at unntak frå innløyising følgjer av lova § 10 femte ledd

(«bortfestaren sitt rettsgrunnlag etter lov eller avtale»). Vidare kan det vere grunn til å tru at Opplysningsvesenets Fond i samanhengen her kjem inn under «staten». Justisdepartementet meiner likevel det kan vere grunn til å nemne skipnadene særskilt i forskrifta. Hamnestyra er nemnde i dei gjeldande forskriftene av di dei har hatt heimel til ein del eigedomar utan at det var klårt om staten, kommunen eller hamnestyret var eigar. Frå 1 januar 1985 er ikkje hamnestyra lenger sjølvstendige rettssubjekt, og all eigedom som hamnestyra har hatt heimel til, er tatt over av kommunane, jf forskrift 21 september 1984 om overgangsbestemmelser i medhold av lov om havner og farvann § 6 siste punktum. Hamnestyra er difor ikkje nemnde i utkastet til forskrift.

Utkastet til § 10 svarer elles til § 9 i dei gjeldande forskriftene med ymse redaksjonelle endringar.

### **Til § 11**

Når festaren ikkje kan få løyst inn tomt som høyrer til stat, kommune eller annan offentleg skipnad av di særlege offentlege omsyn talar mot innløyising, kan festaren i staden krevje lenging av festet, så framt ikkje særlege offentlege omsyn gjev rimeleg grunn til at festet skal opphøyre. Lenging skal skje for 10 år om gongen.

Regelen står i lova, men bør og gå fram av forskrifta. Regelen er difor tatt inn i § 11 i forskriftsutkastet.

### **Til §§ 12 og 13**

Dei føresegnene som er gitt i §§ 12 og 13, gjeld ymse spørsmål i samband med *gjennomføringa* av innløyisinga.

Utkastet er stort sett i samsvar med §§ 10 og 11 i dei gjeldande forskriftene. I § 12 er det gjort ei mindre endring av di skylddeling fall bort med delingslova 23 juni 1978 nr 70. Dessutan er reglane om sakskostnader ved skjønnet endra slik at reglane i skjønnslova skal gjelde. Utgangspunktet blir då som før at festaren skal bere kostnadene ved skjønnet, jf skjønnslova § 42 første ledd. Men etter § 42 andre ledd kan retten avgjere at bortfestaren heilt eller for ein del skal bere sine egne kostnader dersom han har sagt nei til eit rimeleg forlaks-tilbod.

Justisdepartementet

tilrår:

### **I IKRAFTSETJING**

Lov 14 mars 1986 nr 9 om endringar i lov 30 mai 1975 nr 20 om tomtefeste tar til å gjelde 1 januar 1987.

### **II DELEGASJON**

Justisdepartementet skal ha fullmakta som er lagt til Kongen i § 33. I saker etter § 33 avgjer Justisdepartementet òg spørsmål etter § 10 andre, tredje, fjerde og femte ledd.

Delegasjonen i kgl res 19 desember 1975 vert oppheva for så vidt gjeld § 33 og § 10 i saker etter § 33.

### **III FORSKRIFT**

Det vert fastsett forskrift etter tomtefestelova §§ 10 og 11 jf § 33 i samsvar med eit framlagt utkast.

FORSKRIFT OM INNLYSING AV FESTEATOMTER TIL  
BUSTADHUS OG FRITIDSHUS, fastsett ved kgl resolusjon  
5 desember 1986 i medhald av lov 30 mai 1975 nr 20 om tomte-  
feste §§ 10 og 11 jf § 33

Fremja etter framlegg frå Justisdepartementet

I Innleiing

§ 1

Forskrifta gjeld berre for saker etter § 33 i lova, dvs kontraktar frå tida før 1 januar 1976 når det gjeld tomt som høyrer til private, og kontraktar frå tida før 1 januar 1987 når det gjeld tomt som høyrer til stat, kommune eller annan offentleg skipnad som Kongen fastset (jf § 10).

Søknaden om innlysing skal sendast til fylkesmannen, som vurderer om det trengst konsejsjon eller fråsegn frå landbruksstyresmaktene om delingsforbodet etter § 55 i jordlova, og om det bør innhenta fråsegn frå bygningrådet eller andre organ. Han innhentar fråsegn frå bortfestaren og sender saka til vedkomande styresmakter som skal gje fråsegn, og deretter til Justisdepartementet med si fråsegn.

II Tomter til fritidshus når tomta høyrer til familiebruk eller kombinasjonsbruk, eller tomter til bustad- eller fritidshus når tomta høyrer til sameige mellom slike bruk (§ 10 andre og fjerde ledd i lova)

§ 2

Vilkåra for å rekne ein eigedom som familiebruk eller kombinasjonsbruk er:

- (1) at det landbruksarealet som høyrer til eigedomen, med tillegg av rettar og lunnende, ikkje er vesentleg større enn det som trengst for å gje eigaren (brukaren) og huslyden hans trygge økonomiske kår,
- (2) at eigedomen ikkje er mindre enn at det han kastar av seg som jord-, skog- eller hagebruk, gjev eit tilskot å rekne med for levekåra til eigaren (brukaren) og huslyden hans, og
- (3) at eigedomen blir driven som sjøvstendig eining innan landbruket, eller - dersom gardsdrifta til så lenge er ned-

lagt eller jorda er leigd bort - det må reknast med at eigedomen kan kome i drift att som sjøvstendig eining innan dei næraste 20 åra.

§ 3

Festeinntekter blir i alle høve rekna som ein turvande del av inntektsgrunnlaget når del til saman utgjer ein tidel eller meir av bruttoinnkoma ved drift av eigedomen som jord-, skog- eller hagebruk.

§ 4

Høyrer tomta til eit sameige, kan festaren ikkje i noko høve få rett til innlysing når ein tredel eller meir av dei sameigande bruka - rekna etter høvetalet i sameiget - er familiebruk eller kombinasjonsbruk der festeinntektene utgjer ein turvande del av inntektsgrunnlaget.

§ 5

Når festaren ikkje kan få rett til innlysing av di tomta høyrer til bruk eller sameige som nemnde i §§ 2 til 4, kan han få rett til lenging av festet på same vilkår som før, kvar gong for 10 år, så langt omsynet til landbruket ikkje gjev rimeleg grunn til at festet skal opphøyre.

III Kva som skal følgje med ved innlysing og på kva måte innlysningsrett kan gjerast gjeldande der tomter er festa bort etter ein samla plan eller som punktyste (§ 10 sjette ledd i lova)

§ 6

I tilhøve som nemnt i § 10 sjette ledd i lova, kan Justisdepartementet avgjere kva som skal følgje med ved innlysinga. Spørsmåla kan òg heilt eller delvis leggjast til skjønnsretten.

§ 7

Innanfor dei vilkåra som departementet i tilfelle fastset for innlysing i planområde, kan skjønnsretten ta alle avgjerder som er turvande for å halde oppe:

- (1) grunnfinansponering som er fastsett i plan for området,
- (2) skyldnader som festarane har eller kan påleggjast til opp-

arbeiding eller vedlikehold av fellesanlegg eller til gjennomføring av andre felles tiltak, og

(3) råderettsinnskrenkingar over tomtearealet som følgjer av det tidlegare rettshøvet.

Bygningsrådet i den kommunen der området ligg, skal varslast til skjønnnet og har rett til å møte. Einkvar som har festerett til tomt i planområdet, har rett til å møte, jamvel om han ikkje har søkt om samtykke til innlysning.

§ 8  
Når nokon har søkt om samtykke til innlysning av tomt i planområde, skal avgjerda utsetjast til det er klårlagt om også andre av festarane i området vil søke om innlysning. I så fall skal alle søknadene så langt råd er takast opp og avgjerast under eitt.

Samordninga av innlysingssøknadene kan i slike høve leggjast til Miljøverndepartementet. Avgjerda kan utsetjast i inntil 10 år dersom omsynet til sams førehaving gjer det tvande. Festeretten står i alle høve ved lag så lenge søknad om innlysning ikkje er endeleg avgjort av administrasjonen.

IV *Unntak frå innlysning av tomt som høyrer til stat, kommune eller annan offentleg skipnad når særlege offentlege omsyn gjer seg gjeldande (§ 10 tredje ledd i lova)*

§ 9  
Samtykke til innlysning kan ikkje gjevast når tomta høyrer til stat, kommune eller annan offentleg skipnad som nemnt i § 10, dersom innlysning vil vere i strid med særlege omsyn som det offentlege er sett til å ta vare på.

Slike omsyn kan t d vere:  
friluftsomsyn, verneomsyn, reguleringsomsyn, andre offentlege omdisponeringsomsyn, tryggleiksomsyn o l.

Ein skal berre leggje vekt på slike særlege offentlege omsyn der det er vektige grunnar for det.

§ 10  
Unntaket for annan offentleg skipnad i § 9 gjeld desse offentlege skipnadene:

(1) Opplýsningsvesenets Fond under Kyrkje- og undervisningsdepartementet,

(2) Risumfondet og eigedomen Kommandant-Risum, som ligg til kommandantskapet ved Fredrikssten festning,

(3) John Rasmussen Aas og hustrus legat og eigedomen Jensvoll, som ligg til Landbruksdepartementet.

§ 11  
Når festaren ikkje kan få rett til innlysning av di særlege offentlege omsyn talar mot det, kan han få rett til lenging av festet på same vilkår som før, kvar gong for 10 år, så framtsærlege offentlege omsyn ikkje gjev rimeleg grunn til at festet skal opphøyre.

V *Om fristar og tvangsmiddel ved gjennomføring av innlysning (§ 11 fjerde ledd i lova)*

§ 12  
Når skjønnsavgjerd etter lova er blitt endeleg, kan festaren krevje at bortfestaren gjer det som trengst frå hans side for å få tomta skilt ut frå bortfestareigedomen og heimelen til tomta overført til festaren.

For kostnader ved skjønnnet gjeld reglane i skjønnslova, jf § 42. Festaren ber alle kostnader som delingsforretning og heimelsoverføring fører med seg.

§ 13  
Festaren må ha sett fram krav om gjennomføring av innlysning innan 1 år etter at skjønn etter lova vart endeleg. Elles fell verknaden av skjønnnet bort, og festaren blir rekna for ikkje å ha gjort bruk av innlysningsretten.

Dersom eigaren av bortfestareigedomen nektar å oppfylle pliktene sine etter § 12, eller på annan måte prøver å hindre gjennomføring av innlysning som er fasset ved endeleg skjønn, kan festaren krevje tvangsføllføring etter reglane i tvangsløva kap 13, jf skjønnslova § 41.

VI *Ikratsetjing*

Forskrifta tar til å gjelde 1 januar 1987.

Frå same tid vert forskriftene 19 desember 1975 om innlysning av festetomter til bustadhus og fritidshus oppheva.