

Jnr.:
2292/88 A-T BH/cdj

Dato:
24.5.1988

Til:
Fylkesmennene

SØKNADER OM INNLØSNING AV FESTETOMT ETTER TOMTEFESTELOVEN §
33. SAKSBEHANDLINGSREGLER OG RETNINGSLINJER FOR
SKJØNNSUTØVELSEN PÅ BAKGRUNN AV DEPARTEMENTETS PRAKSIS.

Ved kgl. res. av 20. mai 1988 ble saksforberedelsen og avgjørelsesmyndigheten i første instans ved søknader om samtykke til innløsning av festetomter etter tomtefesteloven § 33 overført til fylkesmennene med virkning fra 1.7.88.

Fylkesmennene har tidligere hatt ansvaret for saksforberedelsen. Denne vil følge samme mønster etter den nye ordning. Endringen medfører ellers at Justisdepartementet heretter blir klageinstans i innløsningssaker. Eventuelle klager blir derfor å fremsette overfor fylkesmannen (jfr. forvaltningsloven § 32), som forbereder klagesaken i samsvar med forvaltningsloven § 33.

For å oppnå en mest mulig ensartet behandling hos fylkesmennene vil en nedenfor søke å gi visse retningslinjer for skjønnsutøvelsen. Disse har sin bakgrunn i departementets praksis hittil. En har også funnet det hensiktsmessig å vedlegge en oversikt over de siste års avgjørelser i resyme. Dette for ytterligere å belyse den praksis som har vært fulgt.

Bakgrunn for innløsningsadgangen.

Formålet med tomtefesteloven var blant annet å få til en endring av festeinstituttet i retning av at festerens stilling skulle bli mer lik en kjøpers. Ved hjelp av innløsningsadgangen ønsket man å sikre festeren vern i form av mulighet for å oppnå varig rett til tomten, jfr. Ot.prp. nr. 2 (1974-75). Det ble i denne forbindelse åpnet for innløsning også hvor festekontrakten var inngått før tomtefestelovens ikrafttreden 1.1.1976. I disse tilfellene må det imidlertid søkes om samtykke etter tomtefesteloven § 33.

Hovedtrekkene i innløsningsadgangen etter § 33.

I rundskriv G-1/87 er inntatt regelverket for innløsning av festetomter, deriblant forskriftene til tomtefestelovens § 33. Det vises for så vidt til dette.

Det er ikke aktuelt å avvise en søknad om samtykke til innløsning. Dersom det ikke er tilstrekkelig godtgjort at de bestemte vilkår i § 33 er oppfylt, skal søknaden avslås.

På bakgrunn av deptets praksis ved behandling av innløsningssøknader etter tomtefestelovens § 33 har det utviklet seg visse retningslinjer for den vurdering som må foretas.

Ved vurderingen av om samtykke til innløsning skal gis, må festerens interesse i å få innløse festetomten avveies mot grunneierens interesse i å få bragt festeforholdet til opphør. Ved denne vurderingen må man ha formålet med innløsningsadgangen for øye; å verne festeren mot tap og hindre verdispille ved utløp av festekontrakten. Formålet med tomtefesteloven var blant annet en endring av festeinstituttet i retning av at festerens stilling skulle bli mer lik en kjøpers. Gjennom innløsningsadgangen ville man sikre festeren vern i form av en mulighet for å oppnå varig rett til tomten, jfr. Ot.prp. nr. 2 (1974-75).

Departementet har i det vesentlige lagt vekt på følgende momenter:

-festetidens lengde og festerens tilknytning til stedet
Avgjørende har her vært hvor lang tid festeren og eventuelt hans familie har festet tomten. At tomten tidligere har vært festet bort til andre har ikke vært tillagt vekt. En festetid på over 50 år er normalt blitt regnet som lang. En viss veiledning har en her funnet i lovens § 10 hvorefter festeren (dersom festeavtalen er inngått eller ev. forlenget etter at loven trådte ikraft) har rett til innløsning når det er gått 50 år av festetiden eller det er 50 år siden avtalen ble forlenget. Det skal imidlertid bemerkes at det også er gitt samtykke til innløsning i tilfelle der festet har vart atskillig kortere tid enn 50 år. Innløsning har vært gitt ved så kort festetid som 25 år. En festetid på 8 år ble derimot ansett for kort til at søkeren kunne sies å ha etablert en tilstrekkelig lang og sterk tilknytning til stedet. En har også lagt vekt på hvor nær tilknytning festeren har til stedet. Denne vil som regel være vesentlig større ved bolig- enn ved fritidshus, men også i sistnevnte tilfelle vil en jevnlig bruk av stedet tillegges vekt. Andre momenter som at søkeren eller hans familie er fra stedet kan også gjøre seg gjeldende her.

-festerens behov for innløsning Behovet vil normalt være vesentlig større ved bolig- enn ved fritidshus. Når det

gjelder festeren har en dessuten kun lagt vekt på reelle behov og ikke økonomiske interesser i festet. En søknad ble således avslått med den begrunnelse at festeren ikke var interessert i å bo på stedet, men bare hadde interesse i leieinntektene ved utleie av huset. Har grunneieren tilbudt forlengelse av festet for festerens livstid har en normalt ansett festerens interesser for å være tilstrekkelig ivaretatt. I likhet med tilfelle der festetiden ikke har utløpt kreves her særlige grunner for at samtykke kan gis, jfr § 33,3.ledd. Eks på at en har funnet at slike særlige grunner foreligger er tilfelle der søkeren har hatt barn ev andre nærstående som har ønsket å overta.

Samtykke har da normalt vært gitt. "Særlige grunner" for innløsning før festet er slutt, jfr. § 33,3. ledd, antas videre å foreligge hvor festeavtalen inneholder bestemmelser som i urimelig grad båndlegger festerens rådighet, eller pålegger ham plikter som må anses lite naturlige ved feste av tomt til bolig- eller fritidshus, jfr. Ot.prp. nr. 44 (1978-79). Festerens behov for øket grad av sikkerhet, f.eks. i forbindelse med nødvendig rehabilitering av bygninger osv., kan også være et relevant moment her. Det må under enhver omstendighet foretas en konkret vurdering.

-grunneierens behov for festetomten Dette moment har vært tillagt vesentlig vekt spesielt i tilfelle der tomten har betydning for grunneierens næring. Dette kan f.eks. være fordi grunneieren har behov for festeinntektene eller fordi festeforholdet på en eller annen måte er til hinder for hans øvrige næring. Dreier det seg om en hyttetomt tilhørende en jordbrukseiendom og grunneierens samlede festeinntekter utgjør en vesentlig del av hans inntektsgrunnlag (over 1/10 iflg forskriftene) kan innløsning ikke skje, jfr § 10,2.ledd. Det presiseres at det er de samlede festeinntekter og ikke festeavgiften for den aktuelle tomten som her er avgjørende. Det presiseres videre at det er andelen av inntektsgrunnlaget og ikke regnskapets resultat som er avgjørende. Det har vært misforståelser på disse punkter. For øvrig vises her til rundskriv G-1/87.

-bygningenes stand og verdi At festeren har foretatt store påkostninger og nedlagt mye arbeid og penger i bygningene og tomten har vært tillagt vekt.

-uttalelser fra offentlige organer Dreier det seg om en tomt i et jordbruksområde skal søknaden forelegges for jordbruksmyndighetene. Disse skal særlig vurdere forholdet til jordloven § 55. Uttalelsene fra landbruksnemnd og fylkeslandbruksstyre vedrørende de jordbruksmessige sider av saken tillegges vekt. I tilfelle der fylkesmannen ikke er av samme oppfatning som disse organer om hvorvidt innløsning bør anbefales skal søknaden også forelegges Landbruksdeptet. Samtykke til innløsning innebærer tillatelse til fradeling. Uttalelser fra andre berørte organer som feks bygningsrådet kan det også være aktuelt å innhente. Uttalelsene fra

offentlige organer er imidlertid ikke bindende, kun veiledende.

En har ovenfor forsøkt å peke på de momenter det synes å ha vært lagt mest vekt på ved vurderingen av om samtykke til innløsning bør gis. Hva som har vært avgjørende i den enkelte sak er det imidlertid vanskelig å si noe generelt om. Samtykke er oftere gitt der det har dreiet seg om en boligtomt enn der tomten bare har vært benyttet til fritidsformål. Også når det gjelder hyttetomter synes imidlertid tendensen å ha vært at samtykke er gitt i tilfelle der festetiden har vart i forholdsvis lang tid og hensynet til grunneierens interesser (og da spesielt jordbruksinteresser) ikke har talt vesentlig imot innløsning. I utgangspunktet skal vurderingen av innløsningsspørsmålet skje etter samme linjer som i ekspropriasjonssaker, jfr. ervervsloven § 2. Forholdet er imidlertid ganske forskjellig fra ekspropriasjonstilfellene. Ved ekspropriasjon er det normale at grunneieren har rådighet over den aktuelle eiendom. Ved innløsning etter tomtefesteloven § 33 har rådigheten over den aktuelle tomten i lengre tid ligget hos festeren og det er denne situasjonen som eventuelt skal opprettholdes for alltid. Innløsning har som hovedregel vært gitt der ikke vesentlige interesser har talt imot.

Det skal til slutt bemerkes at departementets praktisering av toårsfristen i § 33,2. ledd har vært liberal.

For øvrig vises til vedlagte oversikt i resyme over departementets praksis de siste årene.

Etter fullmakt

Anne H. Austbø

Anne H. Austbø
avdelingsdirektør

Kristian Jahr
Kristian Jahr
byråsjef

Saksbehandler: Konsulent Bjørn Hoffstad

Jnr. 56/86 (Hyttetomt, Brunlanes)

Vedtaket: 5.6.85 Avslag.

Påklaget: Ja. Klagen ikke tatt til følge ved kgl. res. av 8.11.85.

Avslaget ble begrunnet med at festetiden var utløpt på søknadstidspunktet. Festekontrakten var på 30 år fra 22.8.1953. Det forelå rettskraftig dom av 20.3.85 som frifant grunneieren for søkerens krav om å få forlenget festekontrakten. Søknad om innløsning ble fremsatt 2.4.85.

Jnr. 118/86 (Hyttetomt, Borre)

Vedtaket: 7.12.84 Avslag, men forlengelse.

Påklaget: Ja. Klagen ikke tatt til følge ved kgl. res. av 9.8.85.

Avslaget ble begrunnet med at tomten tilhørte et familiebruk der festeinntektene utgjorde en nødvendig del av inntektsgrunnlaget, jfr. § 10 annet ledd og forskriftenes § 3. Det ble imidlertid samtykket i forlengelse med 10 år, jfr. § 10 annet ledd, annet pkt., jfr. § 33 første ledd, siste pkt. Over dette klaget grunneieren. Klagen ikke tatt til følge da landbrukshensyn ikke gjorde seg gjeldende.

Jnr. 331/86 (Hyttetomt, Kristiansand)

Vedtaket: 10.4.85 Avslag.

Påklaget: Nei.

Avslaget ble begrunnet med at tomten har vært festet bort i svært kort tid. Søkeren ikke ansett å ha etablert en slik lang og sterk tilknytning til stedet på de ca. 8 årene han har disponert stedet som etter praksis har vært tillagt vesentlig vekt ved vurdering av om samtykke til innløsning skal gis. Festekontrakten gjaldt for 10 år.

Jnr. 914/86 (Hyttetomt, Øvre Eiker)

Vedtak: 27.5.86 Samtykke.

Påklaget: Nei.

Samtykket ble begrunnet med at søkeren hadde nær og langvarig tilknytning til stedet ved at hun og hennes familie hadde festet tomten siden 1935. Tomten ble fradelt i 1943. Landbrukshensyn talte ikke imot innløsning. Søkers interesse i å få innløst tomten ble etter dette ansett å være vesentlig større enn grunneierens interesse i å få bragt festeforholdet til opphør.

Jnr. 1483/86 (Boligtomt, Sokndal)

Vedtak: 19.6.86 Avslag.

Påklaget: Nei.

Avslaget ble begrunnet med at festeren som var 80 år og barnløs var sikret bruksrett til eiendommen for sin livstid.

Jnr. 1956/86 (Hyttetomt, Hvasser Tjøme)

Vedtak: 7.2.85 Samtykke.

Påklaget: Nei.

Samtykket ble begrunnet med at søkerne og deres foreldre har festet stedet i lang tid (ca. 80 år) og dermed må sies å ha sterk tilknytning til stedet. Landbruksmyndighetene hadde ikke innvendinger mot innløsning. Festekontrakten gjaldt for søkernes foreldre og søkernes levetid. Festernes interesse i å sikre stedet for barn og barnebarn i fremtiden funnet vesentlig større enn grunneierens ønske om å bringe festeforholdet til opphør.

Jnr. 2206/86 (Hyttetomt, Hvaler)

Vedtak: 25.2.86 Samtykke.

Påklaget: Ja. Klagen ikke tatt til følge ved kronprinsregentens res. av 11.7.86.

Samtykket ble begrunnet med at søkerne og deres familie hadde benyttet eiendommen som feriested siden 1935 og således måtte antas å ha nær tilknytning til stedet. Landbrukshensyn talte ikke imot innløsning. Bygningsrådet og fylkesmannen hadde ikke innvendinger mot innløsning. Interesseavveiningen falt ut til søkeres fordel.

Jnr. 3183/86 (Hyttetomt, Svelvik)

Vedtak: 24.2.86 Samtykke.

Påklaget: Ja. Klagen ikke tatt til følge ved kgl.res. av 22.8.86.

Samtykket ble begrunnet med at søkerne og deres slekt har hatt tilknytning til stedet gjennom lang tid. Landbrukshensyn talte ikke imot innløsning.

Festekontrakt ble inngått i 1921 med 15 års festetid med rett til fornyelse. Fornyelse for 15 år ble avtalt i 1936. Ved utløp av denne festeperioden i 1951 ble det ikke oppnådd enighet om noen ny festeavtale. Festeforholdet har allikevel fortsatt ved at festeren hvert år har betalt festeavgift. Departementet fant det etter en samlet vurdering mest naturlig å anse festekontrakten tidsbegrenset frem tilm 1951. Etter det er forholdet forlenget for ett år om gangen ved betaling og mottaking av festeavgiften, løpende til oppsigelse. Festekontrakten er således forlenget etter tomtefestelovens ikrafttreden. Etter praksis på grunnlag av forarbeidene ble det lagt til grunn at det fortsatt kunne gis samtykke til innløsning etter § 33. Jfr. Otprp. nr. 2 for 1974-75 s. 46.

Da bortfester i brev 15.1.85 sa opp festeforholdet med virkning fra 1.8.85, kom § 33 første ledd til anvendelse.

Jnr. 3725/86 (Hyttetomt, Trondheim)

Vedtak: 13.8.86 Samtykke.

Påklaget: Nei.

Samtykket ble begrunnet med at søkeren hadde en nær tilknytning til stedet. Hans far inngikk festekontrakten i 1937. Kontrakten var på 25 år med automatisk fornyelse dersom den ikke ble sagt opp ett år før perioden var ute. Forholdet ble oppsagt 14.12.1984 med virkning fra 31.12.1986. Innløsning ble søkt 17.4.85.

Jnr. 3845/86 (Hyttetomt, Rælingen)

Vedtak: 26.8.86 Avslag.

Påklaget: Nei.

Avslaget ble begrunnet med at søknaden var fremsatt etter festetidens utløp. Ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at det forelå noen gyldig forlengelse etter 14.6.1981. Et udatert notat uten underskrift ikke tilstrekkelig. Ikke betalt festeavgift etter 1981.

Jnr. 4325/86 (Hyttetomt, Suldal)

Vedtak: 11.3.87 Samtykke.

Påklaget: Nei.

Samtykket ble begrunnet med at søkeren hadde sterk tilknytning til stedet, festeforholdet begynte i 1933. Tomten hadde altså vært ute av grunneiers rådighet i 54 år. Den opprinnelige søker avgikk ved døden etter at søknaden var fremmet. Saken ble fortsatt av hans ektefelle som var fra stedet. De formelle krav for å ta saken under behandling var oppfylt da søknaden

ble fremsatt p.v.a. livstidsfesteren mens han levde. Uttalt at ved festeavtaler som utløper ved festerens død anses kravet til "særlige grunner" oppfylt hvor søker har høy alder og livsarvinger. Tomtefesteloven § 10 annet ledd kom ikke til anvendelse da de totale festeinntektene utgjorde ca. 1,3 % av driftsinntektene. (For den aktuelle tomt var festeavgiften ved dom satt til kr 1,- pr. år.

Jnr. 4328/86 (Hyttetomt, Sirdal)

Vedtak: 11.10.83 Samtykke.

Påklaget: Ja. Klagen ikke tatt til følge ved kgl. res. av 10.8.84.

Samtykket ble begrunnet med at søkeren hadde nyttet tomten i over 20 år, (Siden 1960), og at eiendommen representerte en vesentlig verdi for festeren. Festeinntektene utgjorde ikke en nødvendig del av hovedbølets inntektsgrunnlag. Tomten hadde ikke jordbruksverdi og landbrukshensyn forøvrig gjorde seg ikke gjeldende. Lagt en viss vekt på at kontrakten bare var for 25 år uten rett til fornyelse.

Jnr. 4822/86 (Hyttetomt, Hurum)

Vedtak: 15.1.87 Avslag.

Påklaget: Nei.

Avslaget ble begrunnet med at tomten hørte til et familiebruk innen landbruket, og at det festeareal som hører til bruket utgjør en vesentlig del av inntektsgrunnlaget. Etter forskriftene § 2 nr. 3 regnes en eiendom som familie- eller kombinasjonsbruk når eiendommen drives som selvstendig enhet eller det må regnes med at den kan komme i drift som selvstendig enhet i løpet av 20 år. Landbruksmyndighetenes oppfatning av dette lagt til grunn. Landbrukshensyn talte ikke imot forlengelse av

festet. Departementet samtykket i forlengelse etter § 10 annet ledd annet pkt. for 10 år av gangen på samme vilkår som før.

Jnr. 5715/86 (Hyttetomt, Skjeberg)

Vedtak: 23.10.85 Avslag:

Påklaget: Ja. Klagen ikke tatt til følge ved kgl. res. av 23.5.86.

Avslaget ble begrunnet med at tomten hørte til en landbrukseiendom der festeinntektene samlet utgjorde en nødvendig del av inntektsgrunnlaget. Med hjemmel i § 10 annet ledd annet pkt. samtykket departementet i at festeforholdet ble forlenget med 10 år på samme vilkår som før. Forlengelse ville ikke medføre driftsmessige ulemper av betydning for hovedeiendommen.

Jnr. 1441/87 (Hyttetomt, Hurum)

Vedtak: 7.4.87 Avvisning!

Påklaget: Nei.

Avvisningen, som etter praksis skulle vært avslag, ble begrunnet med at det ikke eksisterte noe festeforhold på søknadstidspunktet. Festekontrakten utløp i 1965, festeren fortsatte imidlertid å bo på eiendommen i perioden 1965-1974 og betalte også festeavgift som ble mottatt. Den 20.2.84 ble forholdet oppsagt av grunneier. Partenes advokater har deretter korrespondert inntil søknad om innløsning ble fremmet 7.1.87. Eiendommen hadde da stått ubebodd i en årrekke. Det var ikke betalt festeavgift i perioden 1975-1984.

Jnr. 1867/87 (Hyttetomt, Øvre Eiker)

Vedtak: 26.3.87 Samtykke.

Påklaget: Nei.

Samtykket ble begrunnet med at søkeren har sterk tilknytning til stedet, at tomten ikke hører til et familie- eller kombinasjonsbruk innen landbruket der festeinntektne utgjør en nødvendig del av næringsgrunnlaget og at Landbruksdepartementet i 1981 godkjente fradeling av tomten. Festetiden var 35 år fra kontraktens inngåelse i 1951 med årlig festeavgift kr 35,-. Søker hadde hatt store påkostninger på hytten. Nabotomten var nylig fradelt og solgt.

Jnr. 1893/87 (Hyttetomt, Frosta)

Vedtak: 1.4.87 Samtykke.

Påklaget: Nei.

Samtykket ble begrunnet med at søkerens familie har hatt tilknytning til stedet i flere generasjoner (mer enn 70 år). Søkerens interesse i å overta ble funnet vesentlig større enn grunneiers interesse i å få bragt forholdet til opphør. Bebyggelsen var i god stand og vinterisolert. Landbruksmyndighetene gikk mot innløsning. Livstidsfeste for søkerne. Ansett som særlig grunn etter § 33 tredje ledd at søkerne var gamle og hadde livsarvinger.

Jnr. 3764/87 (Boligtomt, Hamar)

Vedtak: 1.10.87 Samtykke.

Påklaget: Nei.

Samtykket ble begrunnet med at bortfester ikke motsatte seg innløsning og at tomten ligger i et boligområde utenfor selve gårdsbruket slik at landbruksinteresser ikke ble berørt. Det var kun uenighet om innløsningssummen. Festekontrakten

ble inngått for 90 år fra 14.4.1895 og tinglyst 13.3.1897. Søknadsfristen utløp altså 14.4.1985. Oppreisning ble gitt etter departementets liberale praksis da søknaden var fremmet før festeforholdets utløp.

Jnr. 3941/87 (Hyttetomt, Førde)

Vedtaket: 29.6.87 Avvist.

Påklaget: Nei.

Avvisningen skulle vært avslag. Begrunnet med at det forelå rettskraftig dom for at festeforholdet var bortfalt og at søkeren ikke hadde rett til å ha huset stående på eiendommen.

Jnr. 4355/87 (Fritidsbolig, Risør)

Vedtaket: 20.11.87 Avslag.

Påklaget: Nei.

Avslaget ble begrunnet med at søkeren hadde fått tilbud om forlengelse på samme vilkår for sin levetid. Festeren hadde etter det opplyste ikke livsarvinger. Det var departementets uttalte forutsetning for vedtaket at grunneieren fastholdt tilbudet om forlengelse.
for

Jnr. 4491/87 (Hyttetomt, Nesodden)

Vedtaket: 9.3.87 Avslag

Påklaget: Ja. Klagen ikke tatt til følge ved kgl. res. av 30.10.87.

Avslaget ble begrunnet med at søknadsfristen var oversittet. Oversittelsen ble ikke funnet unnskyldelig og det ble derfor ikke gitt oppreisning for fristoversittelsen.

Jnr. 4837/87 (Hyttetomt, Øvre Eiker)

Vedtak: 31.8.87 Samtykke.

Påklaget: Nei.

Samtykket ble begrunnet med at søkeren hadde sterk tilknytning til stedet og at landbrukshensyn ikke talte imot innløsning. Festeforholdet var å anse som muntlig forlenget da festeavgiften etter utløpet av den opprinnelige festekontrakt 1.9.77 var betalt og mottatt frem til 1.9.86. (Betaling for tidsrommet 1.9.86 - 1.9.87 ble nektet mottatt og returnert.) Dette var også lagt til grunn ved rettsavgjørelse i Eidsivating 24.10.83. Søknad ble fremmet 28.10.86, oppreisning gitt. Festeren var pensjonist og hadde nedlagt all sin fritid gjennom 34 år på stedet.

Jnr. 5379/87 (Boligtomt, Arendal)

Vedtak: 20.1.88 Avslag.

Påklaget: Nei.

Avslaget ble begrunnet med at det forelå en stedsevarig festekontrakt. Det var ikke opplyst å foreligge slike særlige grunner som da kreves etter § 33 tredje ledd.

Jnr. 5469/87 (Hyttetomt, Osterøy)

Vedtak: 14.10.87 Avslag.

Påklaget: Nei.

Avslaget ble begrunnet med at det ikke eksisterte noe festeforhold på søknadstidspunktet. Festekontrakten gjaldt for 75 år fra påsken 1911. Søknaden ble fremsatt 17.6.1986.

Jnr. 5673/87 (Boligtomt, Roan)

Vedtak: 10.9.85 Avslag.

Påklaget: Ja. Klagen tatt til følge ved kgl. res. av 21.2.86.

Avslaget ble begrunnet med at festeren gjennom festekontrakten var sikret for sin levetid, og at søkeren ikke hadde livsarvinger.

Omgjøringen ble begrunnet med at det i klagen var fremkommet nye opplysninger om at søkeren hadde en pleiesønn, sønn av søkerens søster, som hun hadde hatt omsorgen for siden fødselen.

Fostersønnen hadde bodd hos henne til han fylte 25 år og hun ville likestille ham med livsarving og hadde testamentert ham alt hun eide.

Departementet fant det rimelig å likestille ham med livsarving. På bakgrunn av hans sterke tilknytning til stedet fant man å ville legge betydelig vekt på søkerens ønske om at eiendommen skulle være tilgjengelig for ham også etter hennes død. Klagen tatt til følge for det areal festekontrakten omfattet.

Jnr. 5873/87 (Hyttetomt, Finnøy)

Vedtak: 29.8.85 Avslag.

Påklaget: Ja. Klagen ikke tatt til følge ved kgl. res. av 12.9.86.

Avslaget ble begrunnet med at søkeren var tilbudt ny festekontrakt mot en betydelig høyere, men forsåvidt akseptabel festeavgift.

Senere uenighet mellom partene om utgangspunktet for indeksregulering ikke funnet å innebære så vesentlig endring av forutsetningene for departementets vedtak at det kunne begrunne omgjøring. Uttalt i anmerkningene at det i lignende saker i fremtiden bør fremprovoseres et entydig tilbud om forlengelse/ny avtale og samtidig presiseres at det er departementets forutsetning at tilbudet fastholdes.

Jnr. 6143/87 (Sjøhustomt, Misje i Fjell)

Vedtak: 17.3.87 Avslag.

Påklaget: Ja. Klagen ikke tatt til følge ved
rgj. res. av 5.11.87.

Avslaget ble begrunnet med at de angjeldende
sjøhus ikke kunne karakteriseres som fritidshus
i tomtefestelovens forstand. Uttalt at
innløsning av tomt til såkalte "aksessoriske
bygninger" kan finne sted ved innløsning av
f.eks. hyttetomt. Tomtefesteloven § 33 gir
imidlertid ikke hjemmel for selvstendig
innløsning av slike.

Jnr. 6466/87 (Boligtomt, Sel)

Vedtak: 5.2.88 Avslag.

Påklaget: Nei.

Avslaget begrunnet med at festeren har fått
tilbud om forlengelse så lenge hun er i stand
til å bebo eiendommen. Det var etter kontrakten
11 år igjen av festetiden.

Jnr. 64/88 (Hyttetomt, Tjøme)

Vedtak: 31.10.86 Samtykke.

Påklaget: Ja. Klagen ikke tatt til følge ved
kgl. res. 8.5.87.

Samtykket ble begrunnet med at festeforholdet
hadde vart i lang tid, over 60 år, og at søkerne
var sterkt knyttet til stedet. Festeavgiften var
erlagt og mottatt etter 24.4.1955. Forholdet
ansett muntlig forlenget. Ikke
landbruksinteresser. Grunneieren har forøvrig
tatt ut stevning mot staten. Saken er ennå ikke
avgjort.