



DET KONGELEGE  
JUSTIS- OG POLITIDEPARTEMENT

Til høyringsinstansane etter vedlagte liste

Norges Bondelag	
Saksnr:	2004/ 779 / 10
	2006-01- 3-1
Saksbeh:	RJS / JUR / OJH
Arkiv:	/ JSZ /

Dykkar ref.

Vår ref.

Dato

2005/07467 EP ATo/bj

26.01.2006

**Høyring – lov om tomtefeste og forskrift om tomtefeste m.m.**

./ Eit vedlagt høyringsnotat tar opp spørsmålet om endringar i lov om tomtefeste og i forskrift om tomtefeste m.m.

**Spørsmåla gjeld**

- tidspunktet for innløyingsretten for bustadhus
- unntaket frå innløyingsretten for fritidshus i statsallmenningar mv., under dette også eit spørsmål om endring av fjellova, og eit spørsmål som gjeld Finnmarkseigedomens grunn i Finnmark
- unntaket frå innløyingsretten for fritidshus som høyrer til landbrukseigedomar
- tvisteløysingsordninga ved regulering av festeavgift og ved innløyning

Heilt sist i høyringsnotatet er det ei nærare innhaldsoversikt.

Justisdepartementet ber om at høyringsinstansane sender sine fråsegner innan 1. mars 2006.

Med helsing

Atle Torvund  
lovrådgivar

Berit Johansen  
kontorleder

Postadresse  
Postboks 8005 Dep  
0030 Oslo

Kontoradresse  
Akersgt. 42

Telefon - sentralbord  
22 24 90 90  
Org. nr.: 972 417 831

Lovavdelinga  
Telefaks  
22 24 27 25

Saksbehandlar  
Atle Torvund  
22 24 53 93

## Høyringsinstansar

Alle departementa  
Alle domstolane  
Alle fylkesmennene  
Bergen kommune  
Finnmark fylkeskommune  
Finnmarkseigedomen  
Forbrukarombodet  
Forbrukerrådet  
Konkurransetilsynet  
Oslo kommune  
Regjeringsadvokaten  
Reindriftsforvaltninga  
Sametinget  
Skattedirektoratet  
Statistisk sentralbyrå  
Stortingets ombodsmann for forvaltninga

Den Norske Advokatforening  
Den norske Dommerforening  
Den Norske Stats Husbank  
Eiendomsmeglerforetakenes Forening  
Finansnæringens Hovedorganisasjon (FNH)  
Grunneierforeningen  
Huseiernes landsforbund  
Innovasjon Norge  
Kommunenes Sentralforbund  
Landsorganisasjonen i Norge (LO)  
Norges Bondelag  
Norges Eiendomsmeglerforbund  
Norges Fjellstyresamband  
Norges Huseierforbund  
Norges Hytteforbund  
Norges Jordskifte kandidatforening  
Norges Skogeierforbund  
Norges Takseringsforbund  
Norsk Almenningsforbund  
Norsk Bonde- og Småbrukarlag  
Norske Boligbyggelags Landsforbund A/L (NBBL)  
Norske Reindriftsamers Landsforbund  
NORSKOG Norsk Skogbruksforening  
Norsk senter for menneskerettigheter  
Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO)  
Opplysningsvesenets fond  
Samisk juristforening  
Skogbrukets Landsforening  
Statskog SF  
Tomtefesterforbundet i Norge

# HØYRING – LOV OM TOMTEFESTE OG FORSKRIFT OM TOMTEFESTE M.M.

## Innholdsliste for høringsnotatet

1.	INNLEIING .....	1
2.	TIDSPUNKTET FOR INNLØYSINGSRETTE FOR BUSTADHUS.....	2
2.1	Gjeldande rett og vurdering av spørsmålet om lovendring .....	2
2.2	Utforminga av høringsforslaget og spørsmålet om ein nærare overgangsregel...	3
3.	UNNTAKET FRÅ INNLØYSINGSRETTE FOR FRITIDSHUS I STATSALLMENNINGAR MV. ....	5
3.1	Gjeldande rett og vurdering av spørsmålet om lovendring .....	5
3.2	Utforminga av høringsforslaget og spørsmålet om ein nærare overgangsregel...	6
4.	UNNTAKET FRÅ INNLØYSINGSRETTE FOR FRITIDSHUS SOM HØYRER TIL LANDBRUKSEIGEDOMAR .....	9
4.1	Om det gjeldande landbruksunntaket .....	9
4.2	Spørsmålet om endring av lovheimelen for landbruksunntaket .....	14
4.3	Endring av forskrift om tomtefeste m.m. § 4 første ledd bokstav c .....	14
4.3.1	Vurdering av spørsmålet om forskriftsendring .....	14
4.3.2	Utforminga av høringsforslaget og spørsmålet om ein nærare overgangsregel.....	17
4.4	Klårgjering av forskrifta – visse sameigehøve, forskriftas eigedomsgrep m.m. 18	
4.4.1	Innleiing .....	18
4.4.2	Visse sameigehøve .....	18
4.4.3	Kva som er ein landbrukseigedom etter § 4 .....	19
4.4.4	Når ei festetomt høyrer til ein landbrukseigedom.....	20
4.4.5	Utforminga av høringsforslaget og spørsmålet om ein nærare overgangsregel.....	20
5.	TVISTELØYSINGSORDNINGA VED REGULERING AV FESTEAVGIFT OG VED INNLØYSING.....	21
5.1	Om behovet for endringar av reglane om tvisteløysing.....	21

5.2	Er det andre aktuelle endringsspørsmål knytt til tvisteløysing enn dei høyringsframlegget tar opp? .....	22
5.3	Bør festaren ha angrerett etter at innløysingssummen er endeleg fastsett? .....	22
5.4	Bør reglane om skjønn bli endra (alternativ 1)? .....	23
5.4.1	Innleiing .....	23
5.4.2	Tvist om retten til innløysing .....	24
5.4.3	Fristen for å reise krav om skjønn .....	25
5.4.4	Regelen om at skjønn etter §§ 15 og 37 skal styrast av lensmannen, namsfuten eller politistasjonssjef .....	26
5.4.5	Deling av saka .....	27
5.4.6	Utforminga av høyringsforslaget og spørsmålet om ein nærare overgangsregel .....	28
5.5	Bør tvisteløysinga skje etter vanlege rettargangsreglar framfor ved skjønn (alternativ 2)? .....	29
5.5.1	Innleiing .....	29
5.5.2	Sakshandsaming etter tvistemålslova 1915 .....	29
5.5.3	Sakshandsaming etter tvistelova 2005 .....	30
5.5.4	Deling av saka .....	32
5.5.5	Utforminga av høyringsforslaget og spørsmålet om ein nærare overgangsregel .....	32
6.	ØKONOMISKE OG ADMINISTRATIVE KONSEKVEN SAR .....	34
7.	UTKAST TIL ENDRINGSLOV OG ENDRINGSFORSKRIFT .....	35
7.1	Utkast til lovendingar .....	35
7.2	Utkast til forskriftsendingar .....	38



## Høyringsnotat

---

Lovavdelinga

Januar 2006

Snr.: 2005/07467 EP ATo

### HØYRING – LOV OM TOMTEFESTE OG FORSKRIFT OM TOMTEFESTE M.M.

#### 1. Innleiing

Justisdepartementet sender med dette på høyring spørsmålet om einsskilte endringar i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste og i forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m. Høyringa har eit utgangspunkt i Regjeringas politiske plattform, framforhandla på Soria Moria 26. september til 13. oktober 2005, jf. punktet om tomtefeste på side 71. I tillegg til materielle lovspørsmål som har verknad for rettsstillinga til partane i avtaler om feste av tomt til bustad- og fritidshus, tar høyringa opp prosessuelle spørsmål og spørsmål om einsskilte klårgjerande regelendringar. For spørsmål som gjeld tvisteløysing etter lov om tomtefeste, er departementet også open for at høyringsinstansane eventuelt tar opp andre endringsspørsmål enn dei som departementet sjølv har sett.

Ei endring som blir tatt opp, gjeld tidspunktet for når festaren av tomt til bustadhus skal kunne krevje innløyning. Om dette blir det gjort framlegg om at festaren når det er gått 30 år av festetida, skal kunne krevje innløyning kvar gong det er gått to nye år, i motsetnad til kvart tiande år etter gjeldande lov om tomtefeste § 32 første ledd. For feste av tomt til fritidshus blir det ikkje foreslått å endre den gjeldande regelen som gir rett til innløyning kvart tiande år.

Unntaket frå innløyningssretten for bygdeallmenningar i lov om tomtefeste § 34 andre ledd blir foreslått å skulle gjelde også for tomt til fritidshus i statsallmenningar. Dette var regelen fram til unntaket for statsallmenningar blei tatt ut av lova ved lov 2. juli 2004 nr. 63 om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv., men slik at unntaket før dette gjaldt både for tomt til fritidshus og tomt til bustadhus. Endringa i 2004 har etter departementet sitt syn uheldige verknader, som gjer at unntaket bør innførast igjen for tomter til fritidshus. På Finnmarkseigedomens grunn i Finnmark foreslår departementet eit tilsvarande unntak for fritidstomter som i statsallmenningar.

Med heimel i lov om tomtefeste § 34 tredje ledd og forskrift om tomtefeste m.m. § 4

gjeld det på nærare vilkår unntak frå retten til innløyising av tomt festa bort til fritidshus som høyrer til ein landbrukseigedom. Høyringa tar opp spørsmålet om dette landbruksunntaket for fritidshus bør gjelde for nokre fleire tilhøve enn i dag. Dette krev i tilfelle endring av både lova og forskrifta. Eit av vilkåra for at bortfestaren skal kunne pårope unntaket er at inntekta frå festetomtene etter tenkt lovleg regulering på innløyisingstida til saman utgjer ein tidel eller meir i høve til det gjennomsnittlege årlege driftsresultatet ved drift av landbrukseigedom som jord-, skog- eller hagebruk dei tre siste rekneskapsåra. To andre hovudvilkår som må fyllast for at unntaket skal kunne bli påropt, gjeld storleiken på landbrukseigedom og at festeinntektene utgjer eit visst minstebeløp. Høyringa gjeld om vilkåret om at festeinntektene må vere 10% eller meir i høve til driftsresultatet bør endrast til 5 % eller meir i høve til driftsresultatet (nettoinntekta).

I forskriftsregelen om unntak frå innløyising retten når tomt til fritidshus høyrer til ein landbrukseigedom, kan det vere ønskjeleg med ei viss klårgjering knytt til kva som er ein landbrukseigedom der ei driftseining har fleire registernemningar. Det kan også vere ønskjeleg å slå klårare fast når ein festetomt "høyrer til" ein landbrukseigedom. Vidare ber departementet om høyringsinstansane sitt syn på ein klårgjerande regel for nokre spørsmål som oppstår når festetomta på bortfestarsida ligg i sameige mellom fleire.

Departementet tar opp om ein bør endre lova si tvisteløysingsordning når partane ikkje sjølv kjem til semje om regulering av festeavgift og om innløyisingvilkår. Høyringsframlegget tar her opp to alternative endringar. Det første alternativet gjeld visse endringar under føresetnad av at skjønn blir ståande som prosessform. Det andre alternativet tar opp om ein heller bør gå bort frå skjønn som tvisteløysingsmekanisme, og la dei aktuelle tvistespora gå for domstolane i dei ordinære prosessformene. Etter begge alternativ meiner departementet at det bør vurderast sagt i lov om tomtefeste at saka kan bli delt, slik at det blir forhandla og fastsett særskilt om festaren har rett til innløyising eller om kva innløyisingssummen er. Vidare vil departementet ha høyringsinstansane sitt syn på spørsmålet om å innføre ein lovfesta angrerett for festaren etter at innløyisingssummen er endeleg fastsett ved skjønn, voldgift eller rettsleg avgjerd. Bakgrunnen er at storleiken på denne summen, jf. lova § 37 første ledd, kan vere vanskeleg å berekne på førehand, og at forskjellen i vurderingar som gjeld dette kan variere mykje. Høyringsframlegget om dette gir slik rett under føresetnad av at bortfestaren blir halde skadelaus.

## **2. Tidspunktet for innløyising retten for bustadhus**

### **2.1 Gjeldande rett og vurdering av spørsmålet om lovendring**

Etter gjeldande lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste § 32 første ledd er hovudregelen om innløyising av festetomt til bustadhus eller fritidshus dette: Festaren kan krevje innløyising av tomta når det er gått 30 år av festetida, og etter det kvart tiande år eller når festetida er ute. Høyringa gjeld ei mogleg endring av regelen om at festaren har innløyising rett kvar gong det er gått 10 nye år, etter dei første 30 åra. I perioden



mellom kvar gong det er gått 10 nye år kan festaren ikkje få innløyasing, om ikkje festetida går ut. At festetida er ute, betyr at ein er kome til utløpet av den festetida som er bestemt for ei tidsavgrensa festeavtale, eller at bortfestaren seier opp festeavtalen (i dei høva der bortfestaren lovleg kan gjere det). Ei oppseiing frå festaren si side gjer derimot ikkje at festetida er ute, anten festeavtala er tidsavgrensa eller tidsuavgrensa, jf. Lovavdelingas uttale om dette i brev 6. juli 2005, jnr. 2004/00848. Sjølv når festaren har oppseiingsrett (som ved alle avtaler om feste av tomt til bustadhus og fritidshus inngått frå 2002 og seinare), får festaren altså ikkje sjølv frambrakt eit tilhøve som kan utløyse innløyingsrett mellom dei tiårstidspunkta der § 32 første ledd gir innløyingsrett.

Lova skil her ikkje mellom tomt festa til bustadhus og tomt festa til fritidshus. Det har vore debatt om dei sosiale omsyna som grunnleggjend innløyingsretten, bør gi grunn til at festaren kan krevje innløyasing oftare enn kvart tiande år. Desse omsyna står klårt nok sterkast for bustadfeste. I dei gjeldande reglane om innløyasing kjem denne ulikskapen mellom bustadfeste og fritidsfeste først og fremst til uttrykk i § 34 tredje ledd, der unntaket frå innløyingsretten for tomter som høyrer til landbrukseigedomar, berre får verknad for fritidsfeste. Departementet ønskjer at høyringsinstansane gir fråsegn til om det i § 32 første ledd bør innførast ein rett til innløyasing kvart andre år for tomt til bustadfeste. Høyringsframlegget vidarefører derimot den gjeldande regelen for fritidsfeste.

Der lova skil mellom feste av tomt til bustadhus og tomt til fritidshus, oppstår eit praktisk problem med å klårleggje festeformålet. For festeavtaler frå 2002 og seinare følgjer det av lov om tomtefeste § 5 første ledd at kva formålet er skal gå fram av den skriftlege festeavtala. Den tidlegare lov 30. mai 1975 nr. 20 om tomtefeste § 3 første ledd sa at formålet med avtala burde oppgjevast i den skriftlege festeavtala. I tilfeller der formålet ikkje går fram av avtala, må det bli gjort ei konkret vurdering av saka. Etter tilhøva kan dette reise vanskelege spørsmål, mellom anna når det gjeld bevisvurdering av tilhøve langt bak i tid.

## 2.2 Utforminga av høyringsforslaget og spørsmålet om ein nærare overgangsregel

Høyringsforslaget til endring i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste er utforma slik:

"§ 32 første ledd skal lyde:

Festaren kan krevje å få innløyse ei festetomt til bustadhus eller fritidshus når det er gått 30 år av festetida – om ikkje kortare tid er *avtalt* – eller når festetida er ute. *Etter at det er gått 30 år av festetida, kan festaren også krevje å få innløyse ei festetomt til bustadhus kvar gong det er gått 2 nye år, og ei festetomt til fritidshus kvar gong det er gått 10 nye år.*"

Føresegn om ikraftsetjing og generell overgangsregel går fram i høyringsnotatet punkt 7.1 under romartal III. Når det gjeld spørsmålet om den moglege endringa i § 32 første ledd krev ein nærare overgangsregel, har departementet til vurdering følgjande tekst:

"Endringane i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste § 32 første ledd skal gjelde der krav om innløyasing fremjast på grunnlag av at innløyasingstida er inne eller festetida er ute 1. xxxxxx 200X (eitt år og to månader etter endringslovas ikraftsetjingsdato) eller seinare."

Ved utforminga her har departementet tatt sikte på at lovteksten i størst mogleg grad ikkje skal gi grunn til nye avgrensingsspørsmål i høve til allereie gjeldande, aktuelle overgangsordningar. Innhaldet bør materielt sett i minst mogleg grad avvike frå allereie etablert overgangsproblematikk. Departementet vektlegg dette sterkt fordi fleire tidlegare sett med overgangsregler framleis har praktisk aktualitet. At det er vanskeleg for mange – både bortfestarar, festarar og deira advokatar – å handtere dette i praksis, er departementet kjent med. Etter det departementet kjenner til handsama i alle fall forvaltningssystemet hausten 2005 framleis ei eller fleire saker som går etter reglane i 1975-lova. Samtidig går fleire saker etter 1996-lova og forskrifta til lova, slik dei gjaldt frå 1. januar 2002 til iverksetjing av lov- og forskriftsendringar 1. november 2004. No har ein attåt dette saker som går etter reglane som dei gjeld frå 1. november 2004, med ei særskilt forskriftsendring frå 24. juni 2005, til endringane etter høyringsbrevet her blir sett i verk. Attåt dette kjem som følgje av høyringa her i tilfelle saker som går etter nok eit nytt regelsett.

At datoen i teksten er sett til eitt år og to månader etter endringslovas ikraftsetjingsdato, må sjåast i samanheng med regelen i lov om tomtefeste § 36 første ledd. Etter denne skal festaren fremje krav til bortfestaren om innløyasing seinast eitt år før innløyasingstida er inne.

Overgangsreglar finn ein i dag knytt til ikraftsetjinga 1. januar 2002 av lov 20. desember 1996 nr. 20 om tomtefeste og forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m. i lova § 44 og forskrifta § 10. Knytt til ikraftsetjinga av lov- og forskriftsendringar 1. november 2004 har ein reglar i lov 2. juli 2004 nr. 63 om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv. avsnitt III, jf. forskrift 15. oktober 2004 nr. 1338 om overgangsreglar ved ikraftsetjing av lov 2. juli 2004 nr. 63 om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv., og dessutan i forskrift 15. oktober 2004 nr. 1337 om endring av forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m. avsnitt II. Den særskilte og meir avgrensa endringa av forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m. kan også nemnast: Forskrifta § 4 og § 7 blei endra ved forskrift 24. juni 2005 nr. 675 om endring av forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m. Denne forskrifta gjaldt straks, og med nærare overgangsreglar i avsnitt II.

Teksten til ein nærare overgangsregel til § 32 første ledd i høyringsframlegget her byggjer så langt som mogleg i utforming og materielt innhald direkte på følgjande av dei elles gjeldande, framleis praktisk aktuelle, overgangsreglane:

- Forskrift 15. oktober 2004 nr. 1338 om overgangsreglar ved ikraftsetjing av lov 2. juli 2004 nr. 63 om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv. § 1.
- Forskrift 15. oktober 2004 nr. 1337 om endring av forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m. avsnitt II.



- Forskrift 24. juni 2005 nr. 675 om endring av forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m. avsnitt II.

### 3. Unntaket frå innløyingsretten for fritidshus i statsallmenningar mv.

#### 3.1 Gjeldande rett og vurdering av spørsmålet om lovendring

Lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste § 34 andre ledd seier at ved krav om innløyning av tomt som høyrer til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden for å akseptere kravet om innløyning tilby festaren lenging av festeavtala på same vilkår som før etter lova § 33. Regelen kan påropast av bortfestaren både om det gjeld tomt til bustadhus og om det gjeld tomt til fritidshus. Dette var også regelen for statsallmenningar fram til unntaket for statsallmenningar blei tatt ut av lova ved lov 2. juli 2004 nr. 63 om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv. Det bortfalle unntaket for statsallmenningar gjaldt, på same måte som for bygdeallmenningar, både for tomt til fritidshus og tomt til bustadhus.

Unntaket frå innløyingsretten i lov om tomtefeste § 34 andre ledd blir ved høyringsnotatet her foreslått utvida til å gjelde også for tomt til fritidshus i statsallmenningar. Endringa i 2004 har etter departementet sitt syn nokre uheldige verknader. Dette gjer at departementet ønskjer høyringsbehandla om unntaket bør innførast igjen for tomter til fritidshus. Når det gjeld bustadhus, legg departementet til grunn at gjeldande regel bør vidareførast. Dei sosiale omsyna som grunnir innløyingsretten, står sterkare for bustadhus sin del. Bortfeste i statsallmenningar gjeld i langt større grad fritidsfeste enn bustadfeste, slik at det er unntaket for fritidsfeste som har mest å seie for statsallmenningane og dei som har interesser i dei.

Unntaket frå innløyingsretten i statsallmenningar var i Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) frå departementet si side grunnlagt med ei tilvising til Ot.prp. nr. 28 (1995-96) side 34, der det særleg var vist til at "[b]rukstilhøva og det uheldige ved oppstykking talar mot ein rett til innløyning utan atterhald her".

Spørsmålet i høyringa er altså om ein på nytt skal innføre unntaket frå innløyingsretten etter § 34 andre ledd for feste av fritidshus i statsallmenningane. Departementet vil halde fram at det ikkje har registrert at ein i allmenningane har hatt den same konfliktorienterte utviklinga som har gjort seg gjeldande for mange andre typar festehøve. Dette har truleg samanheng med det meir moderate festeavgiftsnivået ein har hatt, og som det kan synast som at ein har lagt seg på også etter regulering, sjå Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) punkt 3.4 og vedlegg 2 til proposisjonen. Departementet ser også at ei innløyning av landets om lag 5 500 fritidsfestehøve i statsallmenningane etter kvart kan gi store tap av dei laupande inntektene som fjellstyra har i dag. I Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) var det ikkje foreslått å ta bort unntaket i lova som gjaldt for statsallmenningar. Sidan korkje proposisjonen eller den føregåande allmenne høyringa gjekk inn for å ta bort unntaket frå innløyingsretten for statsallmenningar, blei ikkje dei økonomiske konsekvensane for fjellstyra vurdert og halde fram på same måte som

om det motsette hadde vore tilfelle. Men det har i den allmenne debatten etter Stortinget sitt lovvedtak blitt langt større merksemd knytt til denne verknaden av lovvedtaket. Likevel var ikkje denne verknaden unemnd før lovvedtaket, sjå den nemnde proposisjonen side 36, der det er referert merknadar frå Norges Fjellstyresamband om dette: Arbeidet som fjellstyra gjer, vil "ikke kunne utføres uten de inntekter som særlig festeavgiftene i dag gir". Det same momentet var i høyringa også nemnd av Landbruksdepartementet, Norges Bondelag og Norsk Allmenningsforbund. Bakgrunnen for merknadane var at ein del av festeinntektene i statsallmenningane etter dei gjeldande fordelingsreglane om dette går til fjellstyra.

Inntektene til fjellstyra nyttast mellom anna til tiltak som kjem alle brukarane av fjellet til gode, mellom anna hytteeigarane. Dette kan i praksis vere slikt som rasteplassar, informasjonstavler, utedoar, turkart, rydding av stiar, skilting, open bu, rekrutteringsarbeid for ungdom i samband med fiske, støtte til stølsvegar m.m. (døme frå Vestre Slidre, bygd på opplysning frå Vestre Slidre fjellstyre i brev til departementet 16. september 2004). Utan festeinntektene kan slike tiltak bli skadelidande.

Ved lov 2. juli 2004 nr. 63 om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv. fekk lov 6. juni 1975 nr. 31 om utnytting av rettar og lunnende m.m. i statsallmenningane (fjelleva) § 13 tredje ledd eit nytt andre punktum. Fjelleva § 13 første ledd seier at statsallmenningsgrunn til vanleg ikkje kan avhendast. Det nye tredje ledd andre punktum slår fast at føresegna i første ledd ikkje er til hinder for at tomt som er festa bort til bustadhus eller fritidshus, blir innløyst etter lov om tomtefeste kapittel VI. Departementet foreslår at denne regelen blir endra, slik at den i framtida berre vil gjelde for tomt som er festa bort til bustadhus. Dette er ein konsekvens av endringa i tomtefestelova.

Departementet ber til slutt om høyringsinstansane sitt syn på om det for Finnmarkseigedomens grunn i Finnmark bør gjelde eit tilsvarende unntak for fritidstomter som i statsallmenningar, jf. lov 17. juni 2005 nr. 85 om rettsforhold og forvaltning av grunn og naturressurser i Finnmark fylke (finnmarksloven). Eit stykke på veg kan omsyna til brukstilhøva og det uheldige ved oppstykking, slik som i stats- og bygdeallmenningar, tale imot ein rett til innløyising utan atterhald på Finnmarkseigedomens grunn i Finnmark.

### **3.2 Utforminga av høyringsforslaget og spørsmålet om ein nærare overgangsregel**

Høyringsforslaget til endring i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste er utforma slik:

"§ 34 andre ledd skal lyde:

Ved krav om innløyising av *ei festetomt til bustadhus eller fritidshus* som høyrer til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden tilby festaren lenging på same vilkår som før etter §



33. Det same gjeld ved krav om innløyning av ei festetomt til fritidshus som høyrer til ein statsallmenning eller til Finnmarkseigedomens grunn i Finnmark."

Høyringsforslaget til endring i lov 6. juni 1975 nr. 31 om utnytting av rettar og lunnende m.m. i statsallmenningane (fjellova) er utforma slik:

"§ 13 tredje ledd andre punktum skal lyde:

Føresegna i første stykket er ikkje til hinder for at tomt som er festa bort til bustadhus vert innløynt etter lov om tomtfeste kapittel VI."

Føresegn om ikraftsetjing og generell overgangsregel går fram i høyringsnotatet punkt 7.1 under romartal III. Når det gjeld spørsmålet om den moglege endringa i lov om tomtfeste § 34 andre ledd og fjellova § 13 tredje ledd andre punktum krev ein nærare overgangsregel, har departementet til vurdering følgjande tekst:

"Endringane i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtfeste § 34 andre ledd om festetomter til fritidshus som høyrer til ein statsallmenning og i lov 6. juni 1975 nr. 31 om utnytting av rettar og lunnende m.m. i statsallmenningane (fjellova) § 13 tredje ledd andre punktum skal gjelde der krav om innløyning fremjast på grunnlag av at innløyningstida er inne eller festetida er ute 1. xxxxxx 200X (eitt år og to månader etter endringslovas ikraftsetjingsdato) eller seinare. Ved krav om innløyning når festetida er ute for ei tomt som er festa bort for festaren si livstid, gjeld likevel endringane der festaren døydde eller dør 1. xxxxxx 2006 (endringslovas ikraftsetjingsdato) eller seinare. Dersom kravet om innløyning er endeleg avgjort ved avtale, skjønn eller rettsavgjerd før 1. xxxxxx 2006 (endringslovas ikraftsetjingsdato), gjeld endringane ikkje, sjølv om innløyningstida er inne eller festetida er ute 1. xxxxxx 200X (eitt år og to månader etter endringslovas ikraftsetjingsdato) eller seinare."

Overgangsregelen dekkjer ikkje festetomter til fritidshus som høyrer til Finnmarkseigedomens grunn i Finnmark. Her er det frå før av ikkje lovfest innløyningssrett og aktuelle krav om innløyning som er fremja på grunnlag av lovfest innløyningssrett, og av den grunn er det ikkje naudsynt med ein nærare overgangsregel. Departementet tar sikte på at ikraftsetjingstidspunktet for dette bli samkjørt med ikraftsetjinga av reglane i lov 17. juni 2005 nr. 85 om rettsforhold og forvaltning av grunn og naturressurser i Finnmark fylke (finnmarksloven). Sjå lovforslaget under punkt 7.1 nedanfor som under romartal III seier at Kongen om ønskjeleg kan setje dei ulike endringane i verk frå ulik tid.

Ved utforminga av ein overgangsregel for festetomter til fritidshus som høyrer til ein statsallmenning, gjer dei same omsyna seg gjeldande som er nemnde under punkt 2.2 foran. Ein bør ta omsyn til heilskapen i høve til allereie etablerte overgangsordningar. Innhaldet bør materielt sett i minst mogleg grad avvike frå allereie etablert overgangsproblematikk. Om gjeldande overgangsordningar viser departementet til punkt 2.2.

Hovudregelen om når lovendringa slår inn, bør vere at nye reglar gjeld der krav om innløyasing blir fremja på grunnlag av at innløyasingstida er inne eller festetida er ute eitt år og to månader etter endringslovas ikraftsetjingsdato. Dette har samband med at festaren må krevje innløyasing minst eitt år før innløyasingstida er inne, jf. lova § 36 første ledd. Når ein konkret innløyasingssprosess er sett i gang kort tid før fristen for å krevje innløyasing er ute, bør nye lovregler ikkje gripe inn i det konkrete rettshøvet utan at særleg sterke omsyn gir grunn til det. Utan omsyn til korleis overgangsregelen blir utforma, vil nokre saker om innløyasing vere gjennomført før lovendringa slår inn, jf. opplysningar om konkrete saker nedanfor. Ein slik periode på eitt år og to månader svarer heilt til det som var fastsett i overgangsreglane i forskrift 15. oktober 2004 nr. 1338 om overgangsreglar ved ikraftsetjing av lov 2. juli 2004 nr. 63 om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv. § 1. Der blei endringa i lov om tomtefeste § 34 gjort med verknad frå 1. november 2004, men slik at reglane fekk verknad der krav om innløyasing blir fremja på grunnlag av at innløyasingstida var inne eller festetida var ute 1. januar 2006 eller seinare.

Teksten til ein nærare overgangsregel til § 32 første ledd i høyringsframlegget her byggjer så langt som mogleg i utforming og materielt innhald direkte på følgjande av dei elles gjeldande, framleis praktisk aktuelle, overgangsreglane:

- Forskrift 15. oktober 2004 nr. 1338 om overgangsreglar ved ikraftsetjing av lov 2. juli 2004 nr. 63 om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv. §§ 1 og 3.
- Forskrift 15. oktober 2004 nr. 1337 om endring av forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m. avsnitt II.
- Forskrift 24. juni 2005 nr. 675 om endring av forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m. avsnitt II.

I tida fram til ei eventuell lovendring kan bli sett i verk vil nokre tomter tvillaust bli innløyast, fordi gjeldande regler om innløyasingssrett i statsallmenningar har verknad i alle tilhøve der krav om innløyasing blir fremja på grunnlag av at innløyasingstida er inne eller festetida er ute 1. januar 2006 eller seinare, jf. forskrift 15. oktober 2004 nr. 1338 om overgangsreglar ved ikraftsetjing av lov 2. juli 2004 nr. 63 om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste o.a. § 1. Innløyasingstida vil etter dei første 30 åra av festetida vere inne kvart tiande år, jf. lovom tomtefeste § 32 første ledd. Fristen for å setje fram krav om innløyasing ovanfor bortfestaren er eitt år før innløyasingstida er inne, jf. lova § 36 første ledd.

I teorien kan ein ut frå dette vente at opp mot 10 % av tomtene kan krevjast innløyast kvart år framover, altså opp mot 580 hyttefester kvart år. I alt er det opp mot 5 800 hyttefester i statsallmenningane. Likevel er det ikkje grunn til å tru at dette vil skje i statsallmenningane. Festehøva i statsallmenningane har ikkje vore så konfliktprega som mange andre typar festehøve har vore, og festeavgiftene kan synast å liggje på eit meir stabilt og moderat nivå.



I byrjinga av januar 2006 – då fristen for å krevje innløyising er gått ut for 2006 - var det sett fram totalt 32 krav om innløyising for året 2006, men i eit par av sakene ser det ut til at innløyisinga ikkje blir gjennomført. Desse innløyisingssakene utgjer om lag 0,5 % av alle tomter festa bort til fritidshus i statsallmenningane. Sakene gjeld nesten alle krav der innløyisingstida er første halvår 2006. Departementet får vidare opplyst at Statsskog SF i byrjinga av januar 2006 har fått 79 krav om innløyising av festetomt til fritidshus i statsallmenning for året 2007. 76 av krava gjeld festarar med innløyisingstid 1. januar 2007, mens 3 krav gjeld andre halvår 2007.

#### **4. Unntaket frå innløyising retten for fritidshus som høyrer til landbrukseigedomar.**

##### **4.1 Om det gjeldande landbruksunntaket**

Når festaren fremjar krav om innløyising av tomt festa bort til fritidshus som høyrer til ein landbrukseigedom, kan bortfestaren i staden tilby festaren lenging på same vilkår som før etter lov om tomtefeste § 33. Dette følgjer av forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m. § 4, som er gitt av Kongen med heimel i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste § 34 tredje ledd.

Lova § 34 tredje ledd lyder slik:

"Kongen kan fastsetje i forskrift at det same som i andre leddet skal gjelde så lenge tomt festa bort til fritidshus høyrer til ein landbrukseigedom og inntekta frå festetomtene utgjer ein monaleg del av den totale næringsinntekta som vert henta frå drift av landbrukseigedomen."

Forskrifta § 4 har fire ledd. Første ledd regulerer dei nærare vilkåra for at bortfestaren skal kunne avvise innløyisingkravet, når det gjeld landbrukseigedomar som har faktisk næringsdrift som jord-, skog- eller hagebruk på bortfestaren si hand. Andre ledd regulerer tilhøva for landbrukseigedomar som for tida ikkje har faktisk næringsdrift som jord-, skog- eller hagebruk på bortfestaren si hand, fordi drifta er lagt ned eller all jord og skog i drift er bortleigd. Tredje ledd er ei presiserande føresegn som gjer det klart kva som er å rekne som jord-, skog- eller hagebruk, mens fjerde ledd fastset at paragrafen ikkje gjeld for offentleg eigde landbrukseigedomar.

Høyiringa her har hovudfokus på første ledd, der departementet vurderer endring av bokstav c. Første ledd har tre hovudvilkår for at bortfestaren skal kunne pårope landbruksunntaket, sjå første ledd bokstavane a, b og c. Ved tvil om dei faktiske tilhøva går det fram av lovteksten at bortfestaren må dokumentere dei faktiske tilhøva som blir påropt som grunn for at landbruksunntaket har verknad.

Etter dei endringane som blei gjort i forskrifta § 4 ved forskrift 24. juni 2005 nr. 675 om endring av forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m., kan ein kanskje seie at første ledd bokstav a og b langt på veg er dei grunnleggjande kriteria for at bortfestaren skal kunne pårope landbruksunntaket. Vilråra etter bokstavane a og b vil også vere relativt enkle å vurdere i praksis. Bokstav a stiller som eit krav for å pårope

landbruksunntaket at landbrukseigedomen har eit totalareal på over 100 dekar medrekna festetomtene, eller har fulldyrka jord på meir enn 20 dekar. Bokstav b krev attåt dette at inntekta frå festetomtene etter tenkt lovleg regulering på innløysingstida til saman utgjer meir enn eit årleg minstebeløp. Minstebeløpet er frå 1. januar 2006 15 000 kroner. Beløpet blir deretter ved kvart årsskifte justert i samsvar med utviklinga i konsumprisindeksen frå Statistisk sentralbyrå.

Bokstav a og b krev altså ein minstestorleik på landbrukseigedomen og ein minstestorleik på dei samla årlege festeinntektene. I tillegg krev bokstav c – i kortversjon – at dei årlege inntektene frå festetomtene til saman utgjer ein tidel eller meir i høve til driftsresultatet (nettoinntekta) ved drift av eigedomen som jord-, skog- eller hagebruk. Før endringa ved forskrift 24. juni 2005 nr. 675 om endring av forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m. var kravet etter bokstav c at festeinntektene var ein tidel eller meir av totalinntekta (bruttoinntekta) frå slik drift av landbrukseigedomen. I fullversjon er vilkåra for å pårope landbruksunntaket i noverande § 4 første ledd bokstav c at

"inntekta frå festetomtene etter tenkt lovleg regulering på innløysingstida til saman utgjer ein tidel eller meir i høve til det gjennomsnittlege årlege driftsresultatet ved drift av eigedomen som jord-, skog- eller hagebruk dei tre rekneskapsåra som fell før dagen etter at festaren seinast kan setje fram innløysingskravet. Dersom grunneigaren og/eller ektefellen eller eit husstandsmedlem har fått lønn for arbeid med slik drift av eigedomen, eller har deltatt i eit føretak som har hatt inntekt frå slik drift av eigedomen, skal bruttolønna og part av verksemdas driftsresultat som kjem frå slik drift av eigedomen, reknast med i driftsresultatet. Dersom drift av eigedomen som jord-, skog- eller hagebruk, har inngått i verksemda til eit føretak der grunneigaren og/eller ektefellen eller eit husstandsmedlem har deltatt, skal eventuelle netto leigeinntekter for eigedomen frå føretaket til grunneigaren også reknast med i driftsresultatet."

Bokstav c har ein praktisk verknad for landbrukseigedomar med gjennomsnittleg årleg driftsresultat på meir enn 150 000 kroner årleg. For eigedomar som fyller arealkravet i bokstav a, men har 150 000 kroner eller mindre i driftsresultat, vil festeinntekter som fyller kravet i bokstav b (meir enn 15 000 kroner i året) samtidig alltid oppfylle kravet i bokstav c. For eigedomar som fyller arealkravet i bokstav a, vil eit driftsresultat høgare enn ca. 150 000 kroner gjere at festeinntektene – i takt med stigninga i driftsresultatet – må stige over grensa på 15 000 kroner for at landbruksunntaket skal kunne påropast av bortfestaren.

Landbruksunntaket sitt formål er å sikre festeinntektene som ei laupande fast inntekt for dei landbrukseigedomane som er i drift, har den bestemte minstestorleiken, og der festeinntektene har ein viss storleik. Landbruksunntaket slår altså ikkje inn for dei minste landbrukseigedomane eller for dei som har minst festeinntekter, til dømes fordi det til landbrukseigedomen berre ligg 2-3 festetomter med årlege festeinntekter under 15.000 kroner til saman. Verknaden av bokstav c, som høyringa her gjeld, er at for landbrukseigedomar som fyller kravet til minstestorleik etter bokstav a, og som har festeinntekter over kravet i bokstav b, så vil det avhenge av den samla næringsinntekta



frå eigeiomen som jord,- skog- eller hagebruk om landbruksunntaket kan påropast. Jo svakare landbruksdrift, jo sterkare vil då landbruksunntaket stå. Tankegangen med dette er at dei bruka som har næringsdrift, fyller minstekravet til areal, har festeinntekter over minstebeløpet på 15 000 kroner, og sjølv landbruksdrifta gir eit svakt driftsresultat i høve til festeinntektene, er dei bruka som treng landbruksunntaket mest. Samstundes er landbruksinteressa knytt til eigeiomar med denne storleiken og aktiv landbruksdrift så stor at ein kan forsvare å gjere unntak frå festaren sin innløyingsrett i desse tilhøva.

Om ein tar eit døme med samla festeinntekter på 20 000 kroner årleg, vil landbruksunntaket etter bokstav c kunne nyttast dersom det årlege driftsresultatet frå landbrukseigeiomen er 200 000 kroner eller mindre. Landbruksunntaket kan i dette dømet ikkje påropast om det årlege driftsresultatet frå eigeiomen er meir enn 200 000 kroner. Bokstav c sin verknad er altså at landbrukseigeiomanne med best drift etter tilhøva ikkje vil få nytte landbruksunntaket, sjølv om festeinntektene til eigeiomen er meir enn 15 000 kroner, når dei utgjer mindre enn ein tidel av driftsresultatet. Generelt sett kan ein seie at ein stor landbrukseigeiome med god landbruksdrift må ha festa bort nokså mange festetomter for å få nytte landbruksunntaket: fleire jo betre landbruksdrifta er.

Ein verknad av å knytte landbruksunntaket til driftsinntekta, som bokstav c gjer, er at det blir avhengig av driftsresultatet frå periode til periode om landbruksunntaket kan påropast. Om drifta ein einskild periode er særleg god, eller omsetnadsprisane høgare enn seinare, kan ein del festarar få løyst inn sine tomter. Når driftsresultatet seinare legg seg på eit lågare nivå, vil også festeinntektene vere ein del redusert som følgje av tidlegare innløyning. Resultatet kan bli at alle får løyse inn, sjølv om landbrukseigeiomen no er kome i ein situasjon der den ville fått halde på alle festetomtene den frå først av hadde, om ikkje nokre av dei hadde blitt innløyst tidlegare. Men motsett kan ein gardbrukar styrke saka si i høve til landbruksunntaket ved å feste bort fleire tomter og på den måten auke festeinntektene.

Det let seg ikkje seie nøyaktig i kor stort omfang landbruksunntaket slår inn i praksis. Ein har ikkje statistikk som syner kor mange landbrukseigeiomar som har festetomter, kor mange som har festeinntekter over 15 000 kroner årleg, kor stor del av dei aktive jordbrukarane som har eigeiome som fyller arealkravet i forskrifta § 4 første ledd bokstav a, eller korleis driftsresultata i landbruket er fordelt i høve til eigeiomar som fell inn under landbruksunntaket ut frå forståinga av "eigeiome" og arealkrava i forskrifta § 4 første ledd bokstav a. Det ein veit om dette kjem frå Justisdepartementets spørjeundersøking, jf. Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) vedlegg 2, som syner at Norges Bondelag og Norges Skogeierforbud til saman registrerte 17 114 kontraktar om fritidsfeste blant medlemmane sine. Undersøkinga blei gjort ved spørjeskjema til medlemmane, men ein veit ikkje kor mange medlemmar med festekontraktar som eventuelt ikkje svarte. Departementet reknar med at det er om lag 100 000 festehøve med fritidsformål i landet totalt sett, men ein må ut frå spørjeundersøkinga rekne med at truleg godt under halvparten ligg til aktive landbrukseigeiomar.

Einskilde taloppgåver basert på sjølvmeldingstatistikk for 2002 kan likevel indikere noko om korleis landbruksinntaket må reknast å slå inn i praksis. Tala er innhenta av Justisdepartementet frå Statistisk sentralbyrå, ved hjelp av Landbruks- og matdepartementet. Desse tala syner næringsinntekter for dei aktive jordbruksbedriftene (jord- og hagebruk med eller utan skog) for hovudbrukar og ektefelle, og tilsvarende for skogeigedomar utan jordbruksdrift for eigar og ektefelle. Ymse årsaker gjer at føreliggjande tal frå 2003 er mindre eigna til å indikere korleis landbruksinntaket truleg slår inn i praksis. Tala som er nytta av Justisdepartementet som grunnlag for einskilde vurderingar om korleis landbruksinntaket verker i praksis, er tal som syner overskotet frå næringsdrifta i form av næringsinntekt, som i stor grad tilsvorar driftsresultatet som jord-, skog- eller hagebruk. Tala for dei reine skogeigedomane byggjer på eit utval av det ein har rekna med er reine skogeigedomar. Desse tala blei nytta ved Landbruksundersøkinga 2004, og omfattar om lag 8 500 einingar. Tala frå 2002 er truleg langt på veg eit brukbart grunnlag for å vurdere også korleis landbrukets inntekter er fordelt i dag, men dei viser ikkje om landbrukets framtidige driftsresultat vil fordele seg annleis enn i dag, som følgje av endringar i marknadssituasjonen, avlinger mv.

Tala relaterer seg til aktive jordbruksbedrifter, som ikkje vil relatere seg nøyaktig til dei eigedomane som ut frå eigedomsomgrepet i tomtefesteforskrifta og kravet til minstestorleik der, har interesse for å syne verknaden av landbruksinntaket. Særleg vil departementet halde fram verknaden av at inntekter frå leigejord ikkje kjem med i utrekninga ved vurderinga av landbruksinntaket. Leigejorda i aktivt norsk landbruk er gjennomsnittleg no om lag 1/3 av jorda. I alle høve noko i underkant av 1/3 av inntekta for aktive jordbruksbedrifter må ein då rekne med kjem frå leigejorda, og tala vil då vise eit klårt høgare overskot enn det ein kan rekne med ved vurderingar knytt til landbruksinntaket. Ein kan heller ikkje vite om landbrukseigedomar med meir enn 15 000 kroner i årlege festeinntekter – som kan bli omfatta av landbruksinntaket – er fordelt jamt mellom eigedomar med låge, middels og høge næringsinntekter. Sett i høve til kravet til minstestorleik for landbrukseigedomar som kan omfattast av landbruksinntaket, føreset departementet i det følgjande at fordelinga ikkje er særskilt ujamn. Ut frå alle desse merknadene må departementet halde fram at ein ikkje har grunnlag for meir enn å gi eit bilete av korleis landbruksinntaket i dag truleg slår inn. Ein har ikkje sikker og eksakt kunnskap om dette.

Departementet vil særleg nemne at det er mange brukarar med næringsinntekter frå jord- og skogbruk som driv med underskot. I tala nedanfor er desse ikkje rekna med. Om ein driv med underskot, men fyller arealkrava i tomtefesteforskrifta og kravet om meir enn minstebeløpet på 15 000 kroner, vil %-regelen i forskrifta § 4 første ledd bokstav c aldri stengje for at gardbrukaren kan pårope landbruksinntaket. I prosent i høve til brukarar og ektefelle med overskot i 2002 var andelen med underskot om lag 13,4 % for aktive landbruksbedrifter innan jord- og hagebruk, med og utan skog. For eigarar av skogeigedomar utan jordbruksdrift, med eventuell ektefelle, var andelen om lag 35,5 %.



Dei føreliggjande tala viser at litt over halvparten av aktive jordbruksbedrifter med overskot gir eit overskot under 150 000 kroner, slik at landbruksunntaket alltid slår inn der eigeidomen fyller minstearealkravet og minstekravet til meir enn 15 000 kroner i årlege festeinntekter. For reine skogeigedomar gjeld det for oppunder 95 % at overskotet er under 150 000 kroner. Tar ein for dei aktive jordbruksbedriftene som ikkje er reine skogeigedomar, med i reknestykket at om lag 1/3 er leigejord, kan landbruksunntaket truleg omfatte ytterlegare om lag 10-15 % fleire av jordbruksbedriftene, berre fordi overskotet frå leigejorda må haldast utanfor. Men om festeinntektene er over 15 000 kroner årleg, vil også høginntektsbedriftene i landbruket kunne bli omfatta av landbruksunntaket. Kor mange dette gjeld for veit departementet ikkje. Også eit anna vesentleg moment trekk i motsett lei når det gjeld vurderinga av kor mange som er omfatta av dagens landbruksunntak på grunn av 10 %-regelen i § 4 første ledd bokstav c isolert sett. Dette momentet er at ein ikkje veit kor mange av låginntektsbedriftene i jordbruket som også ligg under minstearealkravet etter tomtefesteforskrifta, og derfor fell utanfor landbruksunntaket som følgje av § 4 første ledd bokstav a.

Attåt dette har ein opplysningar om kva som reknast som typiske bruksstorleiker og driftsformer i landbruket, såkalla referansebruk som byggjer på gjennomsnittstal, og kva driftsresultat desse gir i 2005. Driftsresultatet vil her variere mykje, frå beløp rundt 30 000 kroner og opp mot over 300 000 kroner. Det er såleis klart at ein har fleire typiske bruksstorleiker og driftsformer som ikkje alltid vil vere omfatta av landbruksunntaket. Departementet vil her nemne einskilte referansebruk som viser kva som til dømes ligg innafor den nemnde 150 000 kroners-grensa, om lag på grensa, og godt over grensa:

Referansebruk 20: 224 dekar korn, driftsresultat 44 927 kroner.

Referansebruk 25: 170,6 vinterfora sauer, driftsresultat 116 578 kroner.

Referansebruk 5: 38,5 avlssvin og 276 dekar korn, driftsresultat 148 203 kroner.

Referansebruk 1: mjølk og storfeslakt, 16,2 årskyr, driftsresultat 219 979 kroner.

Referansebruk 11: mjølk og storfeslakt, 19,8 årskyr, driftsresultat 265 588 kroner.

Referansebruk 12: mjølk og storfeslakt, 40 største mjølkebruk, 27,7 årskyr, driftsresultat 326 128 kroner.

Alt i alt kan ein etter Justisdepartementet si vurdering trekkje følgjande slutning om verknaden av 10 %-regelen i tomtefesteforskrifta § 4 første ledd bokstav c: Ein må rekne med at for dei eigeidomane som fyller kravet til minsteareal i bokstav a og til meir enn 15 000 kroner i årlege festeinntekter i bokstav b, vil det vere ei stor gruppe som fyller kravet i bokstav c, men også ei stor gruppe landbrukseigedomar som ikkje gjer det. Kanskje treff bokstav c om lag midt på treet i høve til totalomfanget av landbrukseigedomar som landbruksunntaket utan bokstav c ville fått verknad for?

## 4.2 Spørsmålet om endring av lovheimelen for landbruksunntaket

Etter den gjeldande lov om tomtefeste § 34 tredje ledd er Kongens forskriftskompetanse bunde til visse vilkår, mellom anna at inntekta frå festetomtene utgjer "ein monaleg del" av den totale næringsinntekta som vert henta frå drift av landbrukseigedomen. Fleirtalsfraksjonen i Stortingets justiskomiteé uttalte følgjande då § 34 tredje ledd blei vedtatt, jf. Innst. O. nr. 105 (2003-2004) side 12:

"Med uttrykket "ein monaleg del" menes 10 pst. eller mer av totalinntekten det året innløsning kreves, ved drift av eiendommen som jord-, skog- eller hagebruk."

Etter lovheimelen for forskriftene er det altså eit krav at festeinntektene skal bli sett i høve til næringsinntektene, og ved lovhandsaminga blei det lagt til grunn at dette høvet er slik at festeinntektene skal vere 10 % eller meir sett i høve til næringsinntekta. Forskriftsheimelen føreset også at landbruksunntaket primært blir innretta til fordel for bruk som er i drift. Kongen kan ikkje gi ei forskrift som gir landbruksunntaket eit anna omfang enn det som fell innanfor denne forskriftskompetansen, utan at lovregelen først blir endra.

Høyringsforslaget som blir reist i høve til forskrifta § 4, føreset ei endring av forskriftsheimelen. Departementet ber om høyringsinstansane sine merknader til følgjande forslag til § 34 tredje ledd, som gir ein vidare forskriftskompetanse for Kongen enn i dag:

"Kongen kan fastsetje i forskrift at det same som i andre leddet skal gjelde så lenge tomt festa bort til fritidshus høyrer til ein landbrukseigedom og inntekta frå *festearialet som høyrer til bruket tilseier at innløyising ikkje finn stad.*"

I denne teksta er kravet til at festeinntektene skal bli sett i høve til næringsinntektene, og dermed også kravet til det nærare høvetalet, tatt ut. Også dette forslaget til utforming av forskriftsheimelen føreset at landbruksunntaket primært blir innretta til fordel for bruk som er i drift, men utan at dette på den same måten som før kjem til uttrykk direkte i lovteksta. Kriteriet om at "inntekta frå festearialet som høyrer til bruket tilseier at innløyising ikkje finn stad", vil vere oppfylt når det etter forskriftsgjevarens politiske vurdering er grunn til å verne denne inntekta. Regelen opnar altså for eit fritt skjønns der den gjeldande regelen set visse grenser. Ein treng ikkje måle festeinntektene mot inntekta frå landbruksdrifta på eigedomen. Ei slik lovendring vil etter departementets vurdering ikkje krevje ein nærare overgangsregel.

## 4.3 Endring av forskrift om tomtefeste m.m. § 4 første ledd bokstav c

### 4.3.1 Vurdering av spørsmålet om forskriftsendring

Som sagt er kravet etter bokstav c – i kortversjon – at dei årlege inntektene frå festetomtene til saman utgjer ein tidel eller meir i høve til driftsresultatet ved drift av eigedomen som jord-, skog- eller hagebruk. Justisdepartementet ønskjer



høyringsinstansane sine merknader til å endre kravet om "ein tidel eller meir" til eit krav om "5 % eller meir". Eit formål med dette vil vere å sikre det økonomiske fundamentet for den aktuelle delen av landbruket betre i ei tid med aukande press mot landbruket. Departementet tar også under punkt 4.4 nedanfor opp ein skilde andre moglege forskriftsendringar. Desse har som siktemål å få ei klårare rettsstilling for ein skilde spørsmål som reiser seg i høve til forskrifta § 4.

Det får følgjande verknad om ein endrar kravet om at festeinntektene må utgjere minst 10 % i høve til driftsresultatet ved drift av landbrukseigedomene som jord-, skog- eller hagebruk, til eit krav om 5 %: Alle landbrukseigedomar med driftsresultat på 300 000 kroner eller mindre vil oppfylle kravet til å kunne pårope landbruksunntaket, dersom dei grunnleggjande krava i forskrifta § 4 første ledd bokstav a og b er oppfylt. For eigedomar med meir enn ca. 300 000 kroner i driftsresultat vil dei samla festeinntektene måtte vere høvesvis mykje høgare enn 15 000 kroner for at unntaket skal kunne påropast: Jo høgare driftsresultatet er, jo høgare må festeinntektene vere for at bortfestaren skal kunne pårope unntaket. Praktisk sett vil endringa sikre det laupande inntektsgrunnlaget betre enn det den gjeldande regelen gjer, for eigedomar som gir meir enn 150 000 kroner i årleg driftsresultat. For alle desse vil det krevjast mindre av festeinntekter enn i dag for å kunne pårope landbruksunntaket.

Om ein tar eit døme med samla festeinntekter på 20 000 kroner årleg, vil landbruksunntaket etter ei slik endring av bokstav c kunne nyttast dersom det årlege driftsresultatet frå landbrukseigedomene er 400 000 kroner eller mindre. Samanlikna med gjeldande regel gjer endringa, ved samla festeinntekter på 20 000 kroner årleg, at landbruksunntaket vil femne også om eigedomar med samla driftsinntekt frå 200 001 kroner til 400 000 kroner, mens denne inntekta etter den gjeldande regelen berre gir vern for eigedomar der det årlege driftsresultatet på garden er 200 000 kroner eller mindre. Dei landbrukseigedomane som har best driftsresultat – meir enn 400 000 kroner – vil derimot ikkje få pårope seg landbruksunntaket ut frå ein føresetnad om samla festeinntekter på 20 000 kroner årleg. Grunngevinga for dette vil i tilfelle vere at denne inntekta gir eit for lite bidrag til inntektsgrunnlaget til at det bør kunne stengje for festaren sin innløyingsrett.

Justisdepartementet vil i det følgjande forsøke å seie noko om korleis dette vil få verknad i praksis. Kor stor del av landbrukseigedomene vil falle inn under landbruksunntaket som direkte følge av at ein endrar 10 %-kravet til 5 %? Departementet viser til punkt 4.1 for si vurdering av kva 10 %-regelen betyr i praksis. Departementet viser også til det som er sagt der om det som gjer slike vurderingar usikre, og som også gjer seg gjeldande her.

Nesten ingen av dei såkalla referansebruka, som representerer typiske bruksstorleikar og driftsformer, har driftsresultat over 300 000 kroner. Departementet viser til oversikta over ein skilde referansebruk under punkt 4.1 foran. Oversiktene over næringsinntekter (som i stor grad tilsvare driftsresultata som jord-, skog eller hagebruk) i 2002 som det er vist til der, viser for skogeigedomar utan jordbruksdrift, at eigar og ektefelle i om lag

98 % av tilfella har næringsinntekt under 300 000 kroner. For aktive jordbruksbedrifter med jord- eller hagebruk, og eventuelt skog kombinert med dette, hadde om lag 80 % næringsinntekt under 300 000 kroner. I dette har ein rekna med næringsinntekta for hovudbrukaren og eventuell ektefelle, og berre tatt med verksemdar med overskot. Reknar ein dei neste 100 000 kroner, altså opp mot 400 000 kroner i næringsinntekt, kjem ein opp i om lag 90 %. Departementet viser til det som er sagt under punkt 4.1 om inntekter frå leigejord, som tilseier at ein god del av eigedomane med driftsresultat opp mot 400 000 kroner fell inn under landbruksunntaket. Har ein festeinntekter over 15 000 kroner eller leigejord, vil landbruksunntaket med ei 5 %-grense slå inn for også inntekter over 300 000 kroner. Om ein til dømes har festeinntekter på 20 000 kroner årleg, og ein femtedel av driftsresultatet frå jord-, skog- eller hagebruk kjem frå leigejord, vil landbruksunntaket slå inn om driftsresultatet frå det samla jord-, skog- og hagebruket er 500 000 kroner eller mindre. Av landbrukseigedomane med overskot var det i 2002 berre om lag 5 % som hadde større næringsinntekt enn 500 000 kroner.

Slutninga frå dette blir truleg at ei endring i tomtefesteforskrifta § 4 første ledd bokstav c, frå ein 10 %-regel til ein 5 %-regel, gjer at ein stor og heilt overvegande del av landbrukseigedomane som fyller arealkravet i bokstav a og festeinntektskravet på 15 000 kroner i bokstav b, vil falle inn under landbruksunntaket. Bokstav c vil i seg sjølv berre gjere at ein relativt liten del av landbrukseigedomane ikkje vil kunne pårope landbruksunntaket.

Karakteren av og verknaden av bokstav c vil då vere vesentleg endra i høve til no, og enn meir i høve til for eitt år sidan og før det. Som sagt blei regelen ved forskrift 24. juni 2005 endra frå å setje 10 % av totalinntekta som grense, til 10 % av driftsresultatet. Før 24. juni 2005 blei i praksis berre dei tradisjonelle familiebruka med det aller svakaste inntektsgrunnlaget verna ved landbruksunntaket, under føresetnad av at bruket ikkje var for lite og festeinntektene ikkje heilt ubetydelege. Frå endringa 24. juni 2005 fekk regelen slik verknad som vist under punkt 4.1. Ved ei endring av grensa til 5 % av driftsresultatet må ein rekne med at det berre er ei avgrensa gruppe landbrukseigedomar som ikkje vil få vern av landbruksunntaket som følgje av bokstav c. Dei i praksis viktigast avgrensingane vil etter dette vere bokstav a og bokstav b, mens bokstav c berre slår inn i eit relativt lite tal tilfelle med høgt driftsresultat og festeinntekter over 15 000 kroner, som likevel ikkje når opp mot 5 % i høve til dette konkret høge driftsresultatet.

Eit alternativ til å endre kravet i forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m. § 4 første ledd bokstav c frå 10 % til 5 %, kan vere å oppheve bokstav c heilt. Forskrifta vil då ikkje krevje eit særleg høve mellom festeinntektene og driftsresultatet frå landbrukseigedomane for at bortfestaren skal kunne pårope landbruksunntaket. Avgjerande for om landbruksunntaket vil kunne påropast etter § 4 første ledd, vil då bli om krava i bokstav a og bokstav b om minstestørleik på landbrukseigedomane og på dei samla festeinntektene er innfridde eller ikkje. Dette vil i tilfelle gi ei vesentleg forenkling av regelverket. Vurderingane foran, jf. også sist under punkt 4.1, viser kva avgrensa konkrete verknader det i praksis truleg får å ta bort bokstav c, samanlikna



med å endre grensa i bokstav c til 5 % av driftsresultatet. Spørsmålet om å oppheve bokstav c må vurderast i lys av den avgrensa verknaden ein eventuell "restregel" med 5 %-grense truleg vil ha i praksis. Når ein skal vurdere å oppheve bokstav c, må ein også ha i tankane det tvistepotensialet for partane og behovet for faktisk og juridisk avklaring ved hjelp av advokat, økonom eller andre, som ein eliminerer ved å ta bort regelen i bokstav c heilt. Ei eventuell endring ved at § 4 første ledd bokstav c opphevast, vil føre med seg at departementet må vurdere einskilde andre konsekvensendringar i § 4. Departementet har ikkje utarbeidd eit konkret endringsforslag på dette punktet. Justisdepartementet ber om høyringsinstansane sitt syn på spørsmålet om å oppheve § 4 første ledd bokstav c.

#### 4.3.2 Utforminga av høyringsforslaget og spørsmålet om ein nærare overgangsregel

Etter det som er gjort greie for foran vil forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m. § 4 første ledd lyde slik:

"Ved krav om innløyising av tomt festa bort til fritidshus som høyrer til ein landbrukseigedom, kan bortfestaren (ein fysisk eller juridisk person) i staden tilby festaren lenging på same vilkår som før etter lov om tomtefeste § 33. Dette gjeld berre dersom bortfestaren dokumenterer at

- a) eigedommen har eit totalareal på over 100 dekar medrekna festetomtene, eller har fulldyrka jord på meir enn 20 dekar, og
- b) inntekta frå festetomtene etter tenkt lovleg regulering på innløyisingstida til saman utgjer meir enn eit årleg minstebeløp, som frå 1. januar 2006 er 15 000 kroner og deretter ved kvart årsskifte blir justert i samsvar med utviklinga i konsumprisindeksen frå Statistisk sentralbyrå, og
- c) inntekta frå festetomtene etter tenkt lovleg regulering på innløyisingstida til saman utgjer 5 % eller meir i høve til det gjennomsnittlege årlege driftsresultatet ved drift av eigedommen som jord-, skog- eller hagebruk dei tre rekneskapsåra som fell før dagen etter at festaren seinast kan setje fram innløyisingsskravet. Dersom grunneigaren og/eller ektefellen eller eit husstandsmedlem har fått lønn for arbeid med slik drift av eigedommen, eller har deltatt i eit føretak som har hatt inntekt frå slik drift av eigedommen, skal bruttolønna og part av verksemdas driftsresultat som kjem frå slik drift av eigedommen, reknast med i driftsresultatet. Dersom drift av eigedommen som jord-, skog- eller hagebruk, har inngått i verksemda til eit føretak der grunneigaren og/eller ektefellen eller eit husstandsmedlem har deltatt, skal eventuelle netto leigeinntekter for eigedommen frå føretaket til grunneigaren også reknast med i driftsresultatet."

Det vil vere naudsynt med ein nærare overgangsregel, og departementet har utforma følgjande forslag:

"Endringane i forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m. § 4 skal gjelde der krav om innløyising fremjast på grunnlag av at innløyisingstida er inne eller festetida er ute 1. xxxxxx 200X (eitt år og to månader etter endringslovas og endringsforskriftas ikraftsetjingsdato) eller seinare. Ved krav om innløyising når festetida er ute for ei tomt som er festa bort for festaren si livstid, gjeld likevel endringane der festaren døydde eller dør 1. xxxxxx 2006 (endringslovas

og endringsforskrifta si ikraftsetjingsdato) eller seinare. Dersom kravet om innløyising er endeleg avgjort ved avtale, skjønn eller rettsavgjerd før 1. xxxxxx 2006 (endringslovas og endringsforskrifta si ikraftsetjingsdato), gjeld endringane ikkje, sjølv om innløyisingstida er inne eller festetida er ute 1. xxxxxx 200X (eitt år og to månader etter endringslovas og endringsforskriftas ikraftsetjingsdato) eller seinare."

Overgangsregelen svarer heilt til løysinga for lovendinga for statsallmenningar. Justisdepartementet viser til det som er sagt til dette i punkt 3.2 foran, med tilvising også til dei generelle omsyna som er nemnd under punkt 2.2 foran, og til gjeldande overgangsordningar som det er gitt eit oversyn over under punkt 2.2 foran.

#### **4.4 Klårgjering av forskrifta – visse sameigehøve, forskriftas eigeomsomgrep m.m.**

##### 4.4.1 Innleiing

Sjølv om landbruksunntaket var etablert som ein del av gjeldande rett også før styrkinga av festaren sin innløyisingrett som skjedde ved lov 2. juli 2004 nr. 63 om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv., hadde unntaket ikkje den praktiske realiteten som det vil få i tida framover. Dette var fordi innløyisingretten før endringa var mindre vid, og landbruksunntaket var samstundes meir snevert retta mot å verne inntektene for dei små, tradisjonelle familiebruka som landbrukspolitikken før var innretta på å verne særskilt om.

Etter kvart som landbruksunntaket no har fått og får ein større praktisk realitet, ser departementet at det kjem opp fleire tolkingsspørsmål som ikkje har vore i fokus før. Justisdepartementet vurderer om einskilde slike spørsmål bør bli klårare løyst i forskrifta.

Å gjere dei aktuelle presiseringane i forskrifta § 4 vil etter departementets vurdering redusere behovet for advokatbistand i einskilde høve.

##### 4.4.2 Visse sameigehøve

Justisdepartementet tar for det første opp om det bør framgå direkte korleis ein skal forstå § 4 første ledd bokstav b når det til landbrukseigedomen ligg part i ein sameigeeigedom, og tomte som gir festeinntektene, høyrer til sameiget. I så fall må regelen vere – slik må etter departementet si vurdering bokstav b bli forstått i dag – at festeinntektene som fell på sameigeparten, reknast med i reknegrunnelaget etter første ledd bokstav b. Eit praktisk eksempel på eit slikt høve er der festetomta ligg i utmark som høyrer til fleire landbrukseigedomar i fellesskap. Om felles utmark med festetomter ligg til dømes til tre landbrukseigedomar, som kvar har 1/3 lut i sameiget, kan kvar av dei rekne inn 1/3 av festeinntekta frå utmarka i sine inntekter ved vurderinga etter § 4 første ledd bokstav b.

For det tilfellet at bokstav c blir ført vidare uendra eller etter slik endring som går fram under punkt 4.3 foran, må inntekter og utgifter frå festetomter i slike sameiger



handsamast på den same måten i høve til denne føresegna. Også dette meiner departementet at ein bør vurdere å si i forskrifta.

På den andre sida bør truleg ikkje areal frå ein slik sameigeeigedom trekkjast inn når det skal vurderast om landbrukseigedom fylles arealkrava i § 4 første ledd bokstav a. Departementets forslag til klårgjerande føresegn seier dette uttrykkeleg.

Eit spørsmål som oppstår i slike sameigehøve, er korleis landbruksunntaket skal forstås om sameigarane på bortfestarsida ikkje er samde i om ein skal akseptere innløyasing eller ikkje, når ein festar har fremja eit krav om innløyasing. Ein kan klårt nok ikkje løyse saka ved å gi innløyasing mot nokon av bortfestarane, men ikkje mot andre. I så fall ville innløyasinga ikkje gitt anna resultat enn at festaren blei sameigar på bortfestarsida, i staden for dei bortfestarane som blei løyst ut. Løyasinga må bli at ein festar kan avvise innløyasing av festetomta med verknad for alle, eller at ein eller eit fleirtal kan akseptere innløyasing med verknad for alle. Slik forskrifta § 4 første ledd, jf. andre ledd, er utforma, gir den ein rett til å nekte innløyasing for den som fyller vilkåra for dette. Omsyna bak landbruksunntaket taler for at den som ønskjer å nytte § 4, kan gjere dette; i strid med både ønsket frå festaren og ønsket frå eigne sameigarar på bortfestarsida om å akseptere innløyasing. Justisdepartementet sin vurdering er at dette følgjer av den gjeldande regelen, og departementet foreslår at dette blir presisert i forskrifta § 4.

#### 4.4.3 Kva som er ein landbrukseigedom etter § 4

Eit neste spørsmål som bør bli vurdert presisert i forskrifta, er kva ein skal rekne som ein landbrukseigedom etter § 4. Spørsmålet oppstår når det som er ei driftseining består av fleire matrikkeleiningar/bruksnummer. Festetomta kan teknisk sett liggje på eller til ein av desse. Andre matrikkeleiningar kan vere lagt til driftseininga før eller etter at festetomta blei oppretta. Skal ein då rekne heile driftseininga eller berre den matrikkeleininga som festetomta ligg på eller til, som "landbrukseigedom" i forskrifta § 4? Dei reelle omsyna som ligg bak landbruksunntaket, taler for at det er driftseininga slik den står fram på det tidspunktet innløyasingsspørsmålet kjem opp, som ein bør se på når ein vurderer om vilkåra etter § 4 er oppfylt eller ikkje. Justisdepartementet ber om høyringsinstansane sitt syn på at det blir sagt i forskrifta at landbrukseigedom etter § 4 er den registrerte eigedom som festetomta høyrer til, medrekna eigedomar med andre registernemningar når alle har same eigar, blir nytta under eitt, og i økonomisk samanheng står fram som éin eigedom.

Ein regel om dette er også truleg den einaste løysinga på denne type spørsmål som kan gi god samanheng mellom ulike regelverk, og dermed minst mogleg praktisk ugreie for partane. Departementet viser her til den nye regelen i lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedsregistrering § 20 om samla fast eigedom. Etter denne kan kommunen fastsetje at to eller fleire matrikkeleiningar som har same eigar og blir nytta under eitt, og som i økonomisk samanheng står fram som éin eigedom, skal registrerast i matrikkelen som ein samla fast eigedom. Også eigaren kan krevje slik registrering når vilkåra er til stades. Det er etter Justisdepartementet sitt syn best om ei driftseining i landbruket som fyller vilkåra for samla fast eigedom, reknast som ein landbrukseigedom etter

forskrifta § 4, anten egedomen reint formelt er blitt samla eller ikkje etter lov om egedomsregistrering. Lov om egedomsregistrering § 20 har dermed danna mønster for den presiseringa i tomtfesteforskrifta § 4 som departementet har forma eit forslag til.

#### 4.4.4 Når ei festetomt høyrer til ein landbruksegedom

Ei festetomt må etter Justisdepartementet si vurdering reknast som å liggje til eller høyre til ein landbruksegedom både når den ligg på egedomen, og når den er utskilt frå landbruksegedomen. Korleis dette praktisk er gjort varierer i praksis. Nokre festetomter har eige bruksnummer, og tilknyttinga til landbruksegedomen går reint praktisk fram av at grunnboka viser at festetomta er utskilt frå det gards- og bruksnummeret som utgjør landbruksegedomen. Andre festehøve vil stå som eit hefte som er registrert på landbruksegedomens grunnboksblad. Nokre stader har ein gitt festetomtene eit festenummer, andre stader ikkje. Det bør gå fram av forskrifta § 4 at ei festetomt høyrer til ein landbruksegedom både når den høyrer til denne som festegrund, og når den er utskilt frå denne.

#### 4.4.5 Utforminga av høyringsforslaget og spørsmålet om ein nærare overgangsregel

Justisdepartementet ber om høyringsinstansane sine merknader til følgjande endringsforslag:

Forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m. § 4 tredje og fjerde ledd skal lyde:

*"Der ein part i ein sameigeeigedom ligg til landbrukseigedom, til dømes der sameige i utmark ligg til egedomen, reknast inntekter og utgifter som fell på sameigeparten med i reknegrundlaget etter første ledd bokstav b og c og andre ledd andre punktum. Areal frå sameigeeigedom reknast ikkje i landbrukseigedomens areal etter første ledd bokstav a. For festetomt som ligg i sameige mellom fleire landbrukseigedomar, kan kvar sameigar som for sin del fyller vilkåra etter første, jf. andre ledd, setje fram eit tilbod som nemnd i første ledd første punktum. Slik nekting av innløyising og tilbod om lenging frå ein sameigar får verknad mellom festaren og alle sameigarane.*

*Landbrukseigedom etter paragrafen her er den registrerte egedomen som festetomta høyrer til, medrekna egedomar med andre registernemningar når alle har same eigar, blir nytta under eitt, og i økonomisk samanheng står fram som éin egedom. Ei festetomt høyrer til ein landbruksegedom når den høyrer til denne som festegrund eller er utskilt frå denne."*

Noverande tredje og fjerde ledd blir femte og sjette ledd.

Når det gjeld spørsmålet om det er naudsynt å fastsetje nærare overgangsføresegner, antar departementet at svaret er at det ikkje trengst. Reint praktisk kan ein då velje mellom å la den nærare overgangsføresegna knytt til andre endringar i § 4 gjelde, også for denne delen av forskrifta, eller ein kan la vere å la nærare overgangsføresegner gjelde for endringane i tredje, fjerde, femte og sjette ledd.



## 5. Tvisteløysingsordninga ved regulering av festeavgift og ved innløyising

### 5.1 Om behovet for endringar av reglane om tvisteløysing

Spørsmålet om tvisteløysing i tomtefestesaker har fått ein ny og større aktualitet etter lovendringane som blei gjort ved lov 2. juli 2004 nr. 63 om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv., og dei seinare endringane knytte til landbruksunntaket som blei gjort ved forskrift 24. juni 2005 nr. 675 om endring av forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m., jf. forskrifta § 4. Innløyising retten er blitt utvida ved den nye utforminga av lov om tomtefeste § 32. Mellom anna vil det i desse sakene kunne bli tvist om faktiske spørsmål knytt til lova § 37 første ledd om fastsetjing av innløyisingssummen, kanskje særleg når det gjeld å finne kva som er 40 prosent av tomteverdet som definert der. Vidare kan særleg ymse spørsmål som gjeld landbruksunntaket skape tvist, både om faktiske og rettslege høve. Utforminga av reglane om tomtefeste er på fleire punkter eit utslag av vanskelege politiske val i ein sterkt fokusert interessekonflikt, og retts tekniske omsyn og omsynet til målet om eit enkelt regelverk har ikkje blitt gitt mest vekt.

Ved lov 2. juli 2004 nr. 63 om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv. blei det også gjort einskilde endringar i reglane om tvisteløysing i lov om tomtefeste, det vil seie reglane om skjønn. Det forslaget som i lovsaka blei lagt fram for Stortinget ved Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) var ikkje utforma med tanke på dei materielle lovendringane som blei gjort ved lov 2. juli 2004 nr. 63 om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv., så langt desse ikkje var foreslått i proposisjonen. Og heller ikkje blei reglane utforma med tanke på dei endringane som blei gjort for landbruksunntaket ved forskrift 24. juni 2005 nr. 675 om endring av forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m.

Ei sentral endring som blei gjort i reglane om skjønn, var at i lensmannsdistrikt blei lensmannsskjønn gjort obligatorisk for partane, mens det før var valfritt. Ein del endringar som kunne vore vurdert om ein hadde sett for seg dei lov- og forskriftsendringane som seinare kom, blei ikkje vurdert i Ot.prp. nr. 41 (2003-2004). Det seinaste året har då også ein del bortfestarar, festarar og deira advokatar kontakta departementet pr. telefon om ymse spørsmål som no oppstår.

Justisdepartementet vil nemne at lov om tomtefeste § 43 om skjønn seinast blei endra ved lov 25. juni 2004 nr. 53 om endringer i rettergangslovgivningen m.m. (organiseringen av den sivile rettspleie på grunnplanet), som seinare er endra ved lov 17. juni 2005 nr. 84. Denne endringa er sett i kraft frå 1. januar 2006, og lov om tomtefeste § 43 lyder etter dette slik:

#### "§ 43. Skjønn

Skjønn etter kapittel VII vert haldne som rettslege skjønn. Skjønnet kan styrast av lensmannen, namnsfuten eller politistasjonssjef med sivile rettspleieoppgåver dersom partane er samde om det.

Skjønn etter §§ 15 og 37 skal styrast av lensmannen, namsfuten eller politistasjonssjef med sivile rettspleieoppgåver. Det skal vere to skjønnsmenn både ved skjønn og overskjønn. Om dekking av sakskostnader gjeld lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 43."

## **5.2 Er det andre aktuelle endringsspørsmål knytt til tvisteløysing enn dei høyringsframlegget tar opp?**

Justisdepartementet ber generelt høyringsinstansane om å peike på problem dei ser som gjeld tvisteløysing etter lov om tomtefeste. Eventuelt kan instansane også ta opp andre spørsmål til dette enn dei departementet reiser under dei følgjande punkta i høyringsnotatet. Generelt ønskjer departementet reglar om tvisteløysing som gir gode løysingar for partane, utan at dei blir påført kostnader som ikkje står i eit rimeleg høve til det tvisten gjeld. Det har vore eit mål for departementet at saker om bustadfeste og fritidsfeste i størst mogleg grad skal kunne handterast av partane utan hjelp frå advokatar eller andre rettshjelparar, jf. mellom anna Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) side 63. Men innhaldet i dei materielle reglane har mykje å seie for dette, og ein kjem ikkje utanom at ein del saker, særleg om innløysing, vil krevje advokathjelp og vidare tvisteløysing. Det same gjeld for – også for bustadfeste og fritidsfeste – regulering av festeavgift i den overgangsfasen der lov om tomtefeste § 15 andre ledd vil vere inne i bildet. Departementet nemner at reglane om tvisteløysing må utformast med tanke også på andre festehøve enn bustadfeste og fritidsfeste.

## **5.3 Bør festaren ha angrevert etter at innløysingssummen er endeleg fastsett?**

Etter lov om tomtefeste § 36 første ledd skal festaren fremje krav om innløysing seinast eitt år før innløysingstida er inne. Om partane ikkje blir samde om innløysingvilkåra eller har avtalt vilkåra fastsette på ein annan måte, høyrer krav om innløysing under skjønn, jf. lova § 37 andre ledd. Skjønnet fastset mellom anna innløysingssummen. Krav om skjønn må i dei fleste tilhøve setjast fram seinast seks månader før innløysingstida er inne. Etter regelen om fastsetjing av innløysingssummen i § 37 første ledd kan det i mange tilhøve på førehand vere svært usikkert kva sum eit skjønn vil fastsetje. Det kan vise seg at summen blir langt høgare enn det festaren såg for seg. Departementet har fått ein del spørsmål om ein festar i slike tilhøve kan gå frå kravet om innløysing.

Rettsstoda kan her vere usikker. Lova § 38 første ledd seier at når innløysingssummen mv. er endeleg fastsett, kan festaren krevje at bortfestaren gjer det som trengst frå bortfestaren si side for å få tomte skild ut og heimelen overført til festaren. Betyr dette at festaren også kan la vere å krevje innløysinga gjennomført, sjølv om bortfestaren no – etter kravet som er fremja og skjønnet som er halde – skulle ha ei anna meining om dette? Forarbeida til regelen har fokus på at regelen gir plikter for bortfestaren, og seier ikkje noko om at regelen gir eller føreset ein rett for festaren til å gå frå kravet etter at innløysingssummen er endeleg fastsett, jf. Ot.prp. nr. 28 (1995-96) side 69 og NOU 1993: 29 Ny lov om tomtefeste side 64. Etter omstenda kan det ikkje utelukkast at det i høvet mellom bortfestaren og festaren er skipa ei avtalebinding som konkret anten gjer at festaren må stå ved kravet om innløysing, eller at festaren har eit val etter at skjønnet er avheimla.



For liknande tilhøve har lovgjevinga reglar som kan synast å løyse slike spørsmål klårare. For saker som gjeld oreigning, seier lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker kapittel 2 § 53 første ledd at når eit skjønn om oreigning er blitt endeleg, kan oreignaren krevje å få tingen mot å betale skadebotssummen. Vidare seier same lov § 57 at eit krav etter § 53 må setjast fram innan ein frist, og at elles "kan ekspropriasjonen ikke foretas uten etter nytt skjønn i henhold til ny ekspropriasjonstillatelse". Ved oreigning føreset dette at oreignaren normalt kan la vere å gjennomføre oreigninga etter at skjønnet som fastset skadebotssummen er blitt endeleg. Ein slik regel står på den andre sida ikkje i kapittel 1 i same lov, som gjeld ved skjønn om innløyising etter lov om tomtefeste.

Lov om tomtefeste § 41 gjeld fastsetjing av det vederlaget bortfestaren skal betale ved overtaking av hus og faste tilskipingar om eit festehøve blir avvikla. Det står i § 41 fjerde ledd andre punktum at den parten som har kravd overtaking, kan gå frå kravet så framt han eller ho seier frå om det innan fire veker etter at vederlaget er endeleg fastsett.

Departementet meiner det bør bli overveid om det også i høve til innløyising bør bli lovfesta ein regel som klårgjer dette spørsmålet. Etter dei særreglane som gjeld for sakskostnader ved innløyising etter lov om tomtefeste § 43 andre ledd tredje punktum, kan bortfestaren ha blitt påført sakskostnader ved eit skjønn i saka. Bortfestaren kan vere påført også andre kostnader enn dette grunna kravet om innløyising. Det er festaren som har sett i gang saka. Om då festaren går frå kravet om innløyising etter at innløyisingssummen er endeleg fastsett, bør festaren truleg bere kostnadene som bortfestaren har fått, så langt desse var naudsynte.

Justisdepartementet ber om at høyringsinstansane vurderer ei eventuell endring i lov om tomtefeste, der § 38 nytt tredje ledd får slik ordlyd:

*"Seinast fire veker etter at innløyisingssummen er endeleg fastsett ved skjønn, voldgift eller rettsleg avgjerd, kan festaren seie frå seg kravet om innløyising. Festaren må då dekkje bortfestaren sine naudsynte kostnader som følgje av kravet, medrekna ilagte sakskostnader til festaren. Festaren må dekkje det bortfestaren har krav på seinast fire veker etter at ei oppgåve over kostnadene frå bortfestaren er kome fram til festaren. Gjer ikkje festaren dette, kan bortfestaren krevje innløyisinga gjennomført."*

Justisdepartementet kan ikkje sjå at forslaget krev ein nærare overgangsregel.

## 5.4 Bør reglane om skjønn bli endra (alternativ 1)?

### 5.4.1 Innleiing

Forslaga her under punkt 5.4 gjeld eventuelle endringar i reglane om skjønn i lov om tomtefeste. Forslaga under punkt 5.5 er alternative forslag, som føreset at ein tar bort skjønnsordninga når det gjeld regulering av festeavgift og innløyising av festetomter.

#### 5.4.2 Twist om retten til innløyising

Etter lov om tomtefeste § 37 andre ledd "høyrer krav om innløyising under skjønn, som fastset innløyisingssummen og innløyisingsvilkåra elles". Føresetnaden er at partane ikkje "er samde om innløyisingsvilkåra, eller har avtalt vilkåra fastsette på annan måte". Dersom punktet om innløyisingsvilkår er løyst mellom partane, er det naturleg å forstå ordlyden slik at ein twist berre om retten til innløyising ikkje høyrer under skjønn, men under ordinære rettargangsreglar. Det kan spørjast om ein slik twist om retten til innløyising blir avgjort med rettskraftverknad *ved skjønnet*, dersom det er skjønn på grunn av at partane ikkje er samde om innløyisingssummen og innløyisingsvilkåra. Ordlyda i tomtefestelova eller andre rettskjelder synast ikkje å gi ei sikker løyising. Korleis samanhengen mellom spørsmåla er kan ha noko å seie for vurderinga av dette spørsmålet, sml. Rt. 2000 side 959 på side 964 og Rt. 2003 side 1765 på side 1769.

Føresegna om skjønnshandsaming var først tatt med i den tidlegare lov om tomtefeste 30. mai 1975 nr. 20 § 11 første ledd, etter forslag i Ot.prp. nr. 2 (1974-75). Med ein noko endra ordlyd blei regelen vedtatt i den nye lov 20. desember 1996 nr. 106 § 36 fjerde ledd, jf. forslaget til § 3-4 tredje ledd i NOU 1993: 29 Ny lov om tomtefeste og til § 35 fjerde ledd i Ot.prp. nr. 28 (1995-96). Regelen i § 36 fjerde ledd blei ved lov 2. juli 2004 nr. 63 om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv. flytta til si noverande plassering i § 37 andre ledd.

Men om ein først har skjønnshandsaming etter lov om tomtefeste § 37 andre ledd, følgjer det av lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 26 at "twist om retten til og betingelserne for skjønnsforretningens fremme eller om, hvad der skal være gjenstand for skjøn, avgjøres under forretningen". Spørsmålet om festaren har eit krav om innløyising kan bli handsama i skjønnsaka etter denne regelen.

Spørsmålet er då kva som er verknaden av at ein i skjønnet etter § 26 handsamar det kravet som i tilfelle ligg til grunn for at skjønnsforretninga kan fremjast. Rettspraksis tilseier at kravet ikkje blir rettskraftig avgjort, men berre prejudisielt avgjort. Sjå særleg om det tilsvarende spørsmålet i høve til lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 48 i Rt. 1973 side 686 på side 689, der Høgsterett legg til grunn at når tvisten om eit oreigningsvedtak er gyldig etter § 48 "avgjøres" under skjønnsforretninga, så er det tale om at skjønnsretten "i henhold hertil prejudisielt [tar] standpunkt til enhver twist om tillatelsens formelle og materielle gyldighet". Sjå også same føresetnad i Rt. 1982 side 241 på side 253, jf. også direkte om § 26 *Fleischer, Skjønnsprosessen, 1980* side 100 og NOU 1993: 35 Lov om skjønnsprosess side 67. På den andre sida skriv *Dragsten og Vislie, Skjønnsloven, 1983*, side 146 til § 26 at det at tvisten "avgjøres under forretningen", inneber "at tvister av denne art ikke hører under de ordinære domstoler, men under skjønnsrettens kompetanse", noko som skulle tyde på at avgjerdene har rettskraftverknad. NOU 1993: 35 Lov om skjønnsprosess side 67-68 meiner i høve til § 48 at det må bli stilt spørsmål om det er riktig å rekne avgjerdene som prejudisielle, slik som Rt. 1973 side 686 og Rt. 1982 side 241 gjer.

Departementet meiner det bør vurderast om det bør gå fram av lov om tomtefeste § 37 andre ledd første punktum at når det er skjønn, så skal spørsmålet om retten til innløyising høyre under skjønnsaka. Når festaren har kravd innløyising dekkjer dette



ikkje berre tvist om vilkåra etter § 32, jf. § 34, ligg føre, men også tvist som gjeld om kravet er sett fram i tide etter § 36. Slik tvist vil altså etter høyringsforslaget bli avgjort i form av skjønn og med rettskraftverknad. Rettsmidlet mot avgjerda om dette vil vere eit overskjønn. Ein kan spørje om dette er mest hensiktsmessig i høve til at ein negativ avgjerd elles, etter no gjeldande rett, ville blitt avgjort ved ein eigen orskurd som kunne blitt påkjært etter lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 30 nr. 1. Forslaget er basert på at det generelt vil vere ein føremon å få retten til innløyasing rettskraftig avgjort om ein først har skjønn om kravet om innløyasing, og retten til innløyasing er omtvista. Sjå om skiljet mellom avgjerd etter lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 26 og avgjerd av spørsmål som høyrer under sjølve skjønnet i Rt. 2000 side 959 på side 963-964.

Etter at innløyasingssummen og innløyasingsvilkåra elles er avgjort ved skjønnet, kan innløyasinga gjennomførast etter lov om tomtefeste § 38. Det bør i samanheng med dette vurderast om det også bør framgå av § 37 andre ledd at spørsmål som gjeld gjennomføringa av innløyasinga, bør kunne avgjerast ved skjønnet. Dette vil kunne påskynde partane til å få fram eventuell usemje knytt til gjennomføringa så tidleg som mogleg, når eit krav om innløyasing er sett fram. Skjønnet vil då etter lov om skjønn og ekspropriasjonssaker § 41, jf. tvangsfyllbyrdingslova § 4-1 andre ledd bokstav a, jf. bokstav b, gi eit sikrare grunnlag for å tvangsfyllbyrde innløyasingkravet, så sant skjønnet utformer pålegg mot partane som kan gi grunnlag for fullbyrding. Viss det kjem opp "innvendinger som støtter seg til omstendigheter som er oppstått så sent at de ikkje kunne ha vært påberopt før avgjørelsen", kan dette i tilfelle ei slik lovendring takast opp under tvangsfyllbyrdinga, jf. tvangsfyllbyrdingslova § 4-2 andre ledd.

Tidlegare var spørsmålet om tvangsfyllbyrding regulert i forskrift 5. desember 1986 nr. 2166 om innløyasing av festetomter til bustadhus og fritidshus § 13 andre ledd. Denne forskrifta – og lovheimelen for den – fell bort då den nye lova om tomtefeste blei sett i kraft frå 1. januar 2002. Før dette var spørsmålet regulert i forskrift 19. desember 1975 om innløyasing av festetomter til bustadhus og fritidshus § 11 andre ledd. Truleg må ein sjå det slik at reglane her gav eit særleg grunnlag for tvangsfyllbyrding etter at eit endeleg skjønn var halde. Tvangsfyllbyrding kunne skje når bortfestaren ikkje medverka til gjennomføringa av innløyasinga, i samsvar med eigne regler om dette i forskrifta, eller på anna måte prøvde å hindre innløyasing. Reglane føresette likevel at det var skjønnet ein tvangsfullførte i desse tilhøva.

Justisdepartementet sitt forslag om kva som skal avgjerast materielt ved skjønnet, går fram av forslaget til endring av § 37 andre ledd første punktum i punkt 5.4.6, og departementet ber om eventuelle merknader frå høyringsinstansane.

#### 5.4.3 Fristen for å reise krav om skjønn

Etter Justisdepartementet si vurdering har skjønn som gjeld innløyasing stor likskap med vanlege søksmål for domstolane. Ein kan spørje om den særskilte søksmålsfristen som er sett i § 37 andre ledd andre punktum, med eit unntak i tredje punktum, bør vidareførast. Regelen etter § 37 andre ledd andre punktum er at krav om skjønn må vere sett fram seinast seks månader før innløyasingstida er inne. Etter at eit krav om innløyasing er sett fram innan eittårsfristen i § 36 første ledd, må altså partane bli samde om innløyasingssummen mv. i løpet av det første halve året. Dei vil kunne drøfte



spørsmålet seg imellom og ha ønske om, kvar for seg eller begge, å få råd frå advokat eller takstfolk. Dei kan vere samde eller usamde om retten til og ønsket om innløyising. Regelen i § 37 andre ledd andre punktum stengjer for ei skjønnsak etter dette halve året. Regelen har ein parallell i lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eigedom § 16. Denne seier – som ein hovudregel – at vedtak om eller samtykke til oriegningsinngrep fell bort så framt skjønn ikkje er kravd innan eitt år.

Skjønn ved innløyising er i realiteten ein tvisteløysingsmekanisme. Ei skjønnsak bør klårt nok ikkje bli sett som ei normal føresetnad for å få gjennomført ei innløyising. Eit skjønn skal berre vere ein tvisteløysingsmekanisme i dei høva der partane ikkje får fastsett innløyisingvilkåra på anna vis. Det å reise sak om skjønn bør – etter Justisdepartementet si foreløpige vurdering – dermed ikkje vere knytt til ein stengjande frist. Spørsmålet om ein stengjande frist bør truleg bli sett på same måte som det som er vanleg når ein skal reise ei sak i vanlege prosessformer for domstolane. Når det gjeld skjønn om regulering av festeavgifta, har heller ikkje lov om tomtefeste § 15 fjerde ledd ein slik stengjande frist for å reise saka. Ein stengjande frist vil i praksis kunne føre til at det blir reist fleire skjønn i saker om innløyising enn naudsynt, fordi partane i tilfelle usemje om innløyisingssummen då må reise sak før fristen. For festaren blir dette eit pressande krav om innløyisingssummen skal kunne bli gjennomført. Justisdepartementet ber om høyringsinstansane si vurdering av spørsmålet om å ta bort fristen for å reise sak om skjønn i innløyisingssakene etter lov om tomtefeste § 37 andre ledd andre punktum, jf. tredje punktum.

5.4.4 Regelen om at skjønn etter §§ 15 og 37 skal styrast av lensmannen, namsfuten eller politistasjonssjef

Ved lov 2. juli 2004 nr. 63 om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv. blei det fastsett i lova § 43 andre ledd at ved skjønn etter lov om tomtefeste § 15 om regulering av festeavgift og § 37 om innløyisingvilkår skulle skjønnet i lensmannsdistrikt styrast av lensmannen. Tidlegare var regelen at slike skjønn kunne styrast av lensmannen, dersom partane var samde om det. Om ikkje dei var det, skulle sakene etter lov om tomtefeste § 43 gå som rettslege skjønn, i samsvar med hovudregelen i lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 5.

Bakgrunnen for lovendringa går fram av Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) side 70:

"Departementet mener at skjønn om regulering av festeavgift og innløyisingssum og -vilkår bør behandles på den normalt billigste og enkleste måten. I nytt *annet ledd første punktum* fastsettes derfor at skjønn etter §§ 15 og 37 i lensmannsdistrikt *skal* styrast av lensmannen."

Ved same endringslov blei det også gjort ein del andre endringar i skjønnsordninga, som ikkje blir foreslått endra ved forslaget i høyringsnotatet her punkt 5.4, jf. Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) side 70:

"For å redusere saksomkostninger ved rettslig skjønn og overskjønn bestemmer *annet ledd annet punktum* at antall skjønnsmenn alltid skal være to. Det fastsettes dermed en særregel



som går foran reglene i skjønnsprosessloven §§ 11 og 34 om antall skjønnsmenn, for skjønn etter §§ 15 og 37 i lovutkastet. Til slutt følger det av *annet ledd tredje punktum* at spørsmål om dekning av saksomkostninger i disse sakene skal avgjøres etter skjønnsprosessloven § 43. For skjønn etter § 37 i lovutkastet innebærer dette at skjønnsprosessloven § 42 ikke får anvendelse."

Som sagt er lov om tomtefeste § 43 seinast endra ved lov 25. juni 2004 nr. 53 om endringer i rettergangslovgivningen m.m., som seinare endra ved lov 17. juni 2005 nr. 84. Denne endringa er sett i kraft frå 1. januar 2006. Endringa er gjort i samband med ei større omorganisering av den sivile rettspleia på grunnplanet. Etter endringa er regelen i § 43 andre ledd første punktum blitt at skjønn etter §§ 15 og 37 skal styrast av lensmannen, namsfuten eller politistasjonssjef med sivile rettspleieoppgåver. Etter dette vil slike skjønn heller ikkje gå som rettslege skjønn utanfor lensmannsdistrikt.

Som sagt under punkt 5.1 har utviklinga blitt slik at departementet meiner det kan vere grunn til å vurdere om regelen om at skjønn etter §§ 15 og 37 skal styrast av lensmannen mv., er rimeleg å halde oppe. I dei aktuelle sakene vil det truleg ofte kome opp juridiske problemstillingar og rettsanvendingsspørsmål som kan vere slik at partane ikkje vil sjå seg nøgd med anna enn ei domstolsavgjerd. I nokre saker vil slike spørsmål stå heilt sentralt, og den gjeldande regelen kan moglegvis gi fleire overskjønn og større samla saksomkostnader enn ein elles kunne fått. Departementet meiner det kan spørjast om det som er lagt til grunn i Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) side 70 om at det normalt er billegast og enklast at saka går for lensmannen mv., i dag kan bli rekna som riktig i så stor grad at lova bør gjere det obligatorisk å bruke lensmannsskjønn mv. Justisdepartementet ber om at høyringsinstansane vurderer spørsmålet om å ta bort regelen om at lensmannsskjønn skal brukast. Etter departementet sitt høyringsforslag vil skjønnet som hovudregel vere eit rettsleg skjønn, altså gå for tingretten i første instans. Berre om partane er samde om det, vil skjønnet gå for lensmannen, namsfuten eller politistasjonssjef med sivile rettspleieoppgåver, sjå forslaget til § 43 første ledd i punkt 5.4.6.

#### 5.4.5 Deling av saka

Justisdepartementet ønskjer å ta opp om det bør vere høve til å dele ei sak om innløyasing, slik at det blir forhandla og fastsett særskilt anten om festaren har rett til innløyasing, eller om kva innløyasingssummen er. Ved ei slik deling blir skjønnet elles utsett. Forslaget har samband med det som er tatt opp under punkt 5.4.2 foran. I ei sak om innløyasing kan både spørsmålet om rett til innløyasing og spørsmålet om fastsetjing av innløyasingssummen vere ressurskrevjande. For festaren kan spørsmålet om kva innløyasingssummen blir sett til vere avgjerande for om kravet om innløyasing blir halde oppe, jf. forslaget under punkt 5.3. Det kan vere i begge partane sin interesse å få fastsett dette før ein eventuelt må bruke ressursar på resten av saka.

Eit behov for å få delt saka for først å få fastsett om festaren har rett til innløyasing, kan særleg vere aktuelt i saker der landbruksunntaket blir avgjerande, jf. forskrift om tomtefeste m.m. § 4 første ledd bokstav c, jf. punkt 4.3 foran.



Heimel til å dele forhandlinga kan ein også finne i lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 2, jf. tvistemålslova 1915 § 98 andre ledd. Lovforslaget her vil klargjere at ein i skjønnet kan få ei avgjerd i spørsmålet, før skjønnet eventuelt går vidare til dei spørsmåla som er blitt "utsett". Ei slik avgjerd før skjønnet går vidare skal ein kunne få anten avgjerda går ut på at festaren har innløysingsrett eller ikkje, jf. forslaget under punkt 5.4.2. Ei avgjerd kan bli tatt utan å måtte vurdere rettens kompetanse etter kriteria i tvistemålslova 1915 § 150 første ledd. I høve til den nye tvistelova 2005, som førebels ikkje er sett i kraft, vil lovforslaget her utfylle § 16-1, dersom denne vil få verknad for skjønn, jf. lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 2. Men her kan det vere eit spørsmål om reguleringa i § 16-1 er tilstrekkeleg, sjå mellom anna § 16-1 andre ledd tredje punktum bokstav a som seier at retten kan treffe særskilt avgjerd om påstandsgrunnlag som ikkje leder til avgjerd av eit krav. Dette føreset samtykke frå partane eller einstemmig rettsavgjerd.

5.4.6 Utforminga av høyringsforslaget og spørsmålet om ein nærare overgangsregel  
Forslaga under punkt 5.4.2 til 5.4.5 kan utformast som følgjande endringar i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste:

"§ 37 andre ledd første punktum skal lyde:

Med mindre partane er samde om innløysingsvilkåra, eller har avtalt vilkåra fastsette på annan måte, høyrer krav om innløysing under skjønn, som *avgjer retten til innløysing*, fastset *innløysingssummen, innløysingsvilkåra elles og spørsmål som gjeld gjennomføringa av innløysinga*.

§ 37 andre ledd andre og tredje punktum blir oppheva.

§ 43 skal lyde:

Skjønn etter *lova her blir* haldne som rettslege skjønn. Skjønnet kan styrast av lensmannen, namnsfuten eller politistasjonssjef med sivile rettspleieoppgåver dersom partane er samde om det.

*Ved skjønn etter §§ 15 og 37 skal talet på skjønnsmenn alltid vere to*, både ved skjønn og overskjønn. Om dekking av sakskostnader gjeld lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 43.

*Ved skjønn etter § 37 kan saka bli delt slik at det blir forhandla og fastsett særskilt om festaren har rett til innløysing eller om kva innløysingssummen er, slik at skjønnet elles blir utsett.*"

Departementet ser ikkje behov for nærare overgangsføresegner knytt til § 37 og § 43 tredje ledd. Til § 43 første og andre ledd meiner departementet at følgjande overgangsføresegn kan bli vurdert:

"Endringane i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste § 43 første og andre ledd gjeld ikkje der krav om skjønn er sett fram før 1. xxxxxx 2006 (lovas ikraftsetjingsdato)."

## 5.5 Bør tvisteløysinga skje etter vanlege rettargangsreglar framfor ved skjønn (alternativ 2)?

### 5.5.1 Innleiing

I punktet her tar departementet opp spørsmålet om tvisteløysinga ved regulering av festeavgift og ved innløyning bør skje etter vanlege rettargangsreglar framfor ved skjønn.

Etter Justisdepartementet si vurdering har skjønn som gjeld innløyning, stor likskap med vanlege søksmål for domstolane. Som det går fram under punkt 5.4.3, kan dette tale for at ein bør ta bort den stengjande fristen for å reise krav om skjønn, ein fortsett skal handsame innløyningsskrav ved skjønn. Spørsmålet her er om ein skal gå lenger, og la desse sakene handsamast etter vanlege prosessreglar. Spørsmålet om dette er også aktuelt når saka gjeld regulering av festeavgift.

I realiteten gjeld slike skjønn tvisteløysing som ikkje skil seg frå andre spørsmål som handsamast i ordinære søksmålsformer. Sakene kan gjelde lovtolking, avtaletolking og usemje om dei faktiske tilhøva, med variert bevisføring. Dei mest skjønnsprega avgjerdene knytt til innløyning og regulering av festeavgift er dei der verdsetjing av fast eigedom kjem inn i bildet. Men desse sakene skil seg lite frå til dømes utmåling av skadebot for tingskade etter lov om skadeserstatning, som går etter vanlege prosessreglar.

Når det gjeld regulering av festeavgift etter § 15, har spørsmålet aktualitet ikkje berre for bustadfeste og fritidsfeste, men også for andre festehøve som fell under lov om tomtefeste, til dømes feste til ymse næringsformål.

Departementet vil i det følgjande gi eit kort oversyn over sakshandsaminga etter vanlege prosessreglar, for å gi bakgrunn til høyringsinstansane sine vurderingar av spørsmålet som er tatt opp her. I dag gjeld lov 13. august 1915 nr. 6 om rettergangsmåten for tvistemål (tvistemålsloven), sjå punkt 5.5.2. Men denne vil bli avløyst av lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven), sjå punkt 5.5.3, frå den tid Kongen fastset.

### 5.5.2 Sakshandsaming etter tvistemålslova 1915

Som eit utgangspunkt vil ei sak som går etter ordinære rettargangsreglar starte ved at den som vil reise søksmål, først må kalle inn motparten til mekling i forliksrådet, jf. tvistemålslova § 272. Men frå dette gjeld fleire unntak. Mellom anna følgjer det av § 274 nr. 1 at mekling ikkje er naudsynt "i saker hvor begge parter har vært bistått av advokat og det i stevningen opplyses at både saksøker og dennes advokat finner det uten hensikt å bringe saken inn for forliksrådet til mekling eller med krav om dom".

I stor mon vil det ut frå dette vere høve til å få handsama saka i tingretten i første instans, om partane ikkje ønskjer mekling i forliksrådet og vel å bruke advokat.

Hovudregelen er at det då vil bli ei hovudforhandling, jf. tvistemålslova kapittel 23. Tvistemålslova kapittel 22 avsnitt V gir høve til å nytte forenkla rettargang, som vil redusere kostnadane for partane. Særleg når det gjeld mindre tvistar om regulering av festeavgift kan tvistemålslova § 322 tredje ledd første punktum bli aktuell, om ikkje partane klarer å bli forlikte på eigen hand: "Saker om formuesverdier der tvistegjenstandens verdi ikke overstiger 20.000 kroner behandles ved forenklet rettergang selv om partene ikke har avtalt det."

I hovudforhandling i tingretten vil retten som utgangspunkt bli satt med ein embetsdommar. Om nokre av partane krev det eller retten finn det ønskeleg, skal to meddommarar vere med, jf. tvistemålslova § 323. Ved forenkla rettargang er det retten som avgjer om det skal vere munnleg forhandling og om det skal vere hovudforhandling med eller utan meddommarar, jf. § 322 a nr. 2. Meddommarane kan oppnemnast blant personar som har "særleg kyndighet", jf. tvistemålslova § 325 og domstollova § 88. Domsstollova § 88 gir høve til å ta desse utanfor dei utval av meddommarar som er oppretta etter domstollova, slik at ein her vil ha høve til å hente meddommarane frå det utval av skjønnsmenn som er oppretta etter lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker.

Retten kan forsøke å mekle mellom partane etter tvistemålsloven § 99, og eventuelt få i stand forlik, jf. også § 99 a om utvida mekling (rettsmekling).

Etter tvistemålslova §§ 356 og 357 vil anke til lagmannsretten som hovudregel kunne skje når anken gjeld ein formueverdi på 50 000 kroner eller meir, mens grensa for anke til Høgsterett er 100 000 kroner. Ved skjønn er rettsmiddelet overskjønn, jf. lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 32. Her gjeld ikkje ei formueverdigrense der overskjønnet går for tingretten. Der overskjønnet går for lagmannsretten, gjeld same grense som i tvistemålslova.

Reglane om ansvar for sakskostnader mellom partane står i tvistemålslova kapittel 13, som med ei einskild presisering også gjeld ved saker om skjønn etter lov om tomtefeste §§ 15 og 37, jf. lov om tomtefeste § 43 andre ledd, jf. lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 43.

Justisdepartementet stiller spørsmålet om ikkje dette ordinære rettargangssystemet er tilpassa også det å handsame saker som gjeld regulering av festeavgift og innløyising av festetomter. Departementet ber om høyringsinstansane sine merknader til dette.

### 5.5.3 Sakshandsaming etter tvistelova 2005

Hovudformålet med den nye tvistelova er å gi ei meir effektiv rettspleie som gir mellom anna ei raskare og mindre kostnadskrevjande tvisteløysing. Det er lagt opp til meir aktiv saksstyring frå retten si side, med større vekt på saksførebuing og kortare hovudforhandling enn i dag. Handsaminga av den einskilde saka skal følgje eit proporsjonalitetsprinsipp, slik at omfanget av saka skal stå i høve til kva tvisten gjeld. Med reglar om avklaring av tvisten før sak blir reist og om mekling og rettsmekling



søker den nye lova å få tvistar løyst med minst moglege kostnader. Det same gjeld reglar som fremjar raskare sakshandsaming og konsentrasjon om kjernen i tvisten. Det er førebels ikkje fastsett når den nye tvistelova blir sett i kraft.

Tvistelova kapittel 7 skipar eit system med utanrettsleg mekling for tvistar, som eit alternativ til vanleg domstolshandsaming, på grunnlag av avtale mellom partane. Der partane ber om det, vil tingretten oppnemne meklaren, men partane kan også avtale kven som skal vere meklar.

Om ikkje slik utanrettsleg mekling er gjennomført, må ei sak som hovudregel handsamast i forliksrådet før den kan bli brakt inn for tingretten. Dersom tvistesummen er minst 125 000 kroner og begge partar har hatt hjelp av advokat, må partane ikkje ha saka for forliksrådet før tingretten, jf. lova § 6-2. I ei sak for forliksrådet kan forliksrådet mellom anna gi dom når tvistesummen er under 125 000 kroner, dersom ein av partane ber om det. Slike dommar kan overprøvast ved søksmål for tingretten.

Ei sak som startar i tingretten, vil krevje at den parten som skal reise saka, må sende eit varsel om kravet sitt og grunnlaget for kravet til den andre, med oppmoding om å ta stilling til dette, jf. tvistelova § 5-2. Den andre parten må følgje opp dette, og eventuelt oppgi grunnlaget for å gå imot kravet. Det er også plikt til å opplyse om viktige bevis, jf. § 5-3. Partane skal gjere forsøk på å få til ei minneleg løysing, jf. § 5-4.

Tingretten skal vurdere å få tvisten løyst ved mekling eller rettsmekling, jf. tvistelova § 8-1, jf. § 8-2 og § 8-3 flg. Ved rettsmekling kan retten nytte den førebuande dommaren i saka, ein annan dommar ved same domstol, ein person frå eit utval av rettsmeklere, eller – med samtykke frå partane – andre personar, jf. § 8-4. For rettsmeklinga gjeld det visse nærare reglar, jf. mellom anna lova § 8-5.

Etter den nye tvistelova skal den ordinære måten å handsame små krav i tingretten på vere ein særleg småkravprosess, jf. § 10-1 flg. Her skal det leggjast særleg vekt på at handsaminga blir tilpassa tvisten sin betydning. I høve til tomtefeste vil dette gjelde for alle saker der tvistesummen er under 125 000 kroner, og dessutan i saker med høgare tvistesum dersom retten finn at småkravprosessen vil vere forsvarleg og hensiktsmessig, og ikkje begge partar set seg imot slik handsaming. Retten kan etter krav frå ein part bli sett med to fagkunnige meddommarar attåt den ordinære dommaren, om dette er ønskjeleg av omsyn til ei forsvarleg handsaming, jf. § 10-3 tredje ledd.

I dei sakene som ikkje går som småkravprosess, vil hovudregelen vere at retten i hovudforhandlinga har ein dommar, og dessutan to meddommarar om ein av partane krev det eller retten finn det ønskjeleg. Meddommarane kan vere fagkunnige, og skal då ha fagkunne som er tilpassa saka, jf. lova § 9-12.

Anke til lagmannsretten kan ikkje bli fremja utan samtykke frå lagmannsretten om "ankegjensstandens verdi er mindre enn kr 125 000", jf. tvistelova § 29-13.

Lagmannsretten vil normalt vere siste instans. Retten skal sørge for at forhandlingane blir konsentrert om det som er tatt opp i anken og er omtvista. For å få fremja anke til Høgsterett må Høgsteretts ankeutval gi samtykke etter tvistelova § 30-4, som i første ledd andre punktum seier følgjande: "Samtykke skal bare gis når anken gjelder spørsmål som har betydning utenfor den foreliggende sak, eller det av andre grunner er særleg viktig å få saken avgjort i Høyesterett."

Reglane om sakskostnader står i tvistelova kapittel 20. Reglane her vil langt på veg bli avgjerande etter lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 43, sjølv om ein fortsett skulle velje å handsame saker om regulering av festeavgift og om innløysing ved skjønn, jf. lov om tomtefeste § 43.

Justisdepartementet meiner at mykje kan tale for å la sakene om regulering av festeavgift og om innløysing etter lov om tomtefeste bli handsama etter dei ordinære reglane i den nye tvistelova, når den blir sett i kraft. Dette kan gi eit potensiale for reduserte kostnader samanlikna med tradisjonell skjønshandsaming. Og dessutan får ein sakene inn i eit system der det i større mon blir fokusert på å få til ei løysing av sakene anten ved utanrettsleg mekling eller ved rettsmekling. Departementet ber om at høyringsinstansane uttaler seg om dette.

#### 5.5.4 Deling av saka

Departementet viser til punkt 5.4.5 foran, og meiner det kan vere grunn til å vurdere same særregel om deling av saka som er foreslått der, også om ein lar tvisteløysinga skje etter vanlege rettargangsreglar i staden for ved skjønn. Sjå forslaget til lov om tomtefeste § 43 nytt første ledd i punkt 5.5.5.

#### 5.5.5 Utforminga av høyringsforslaget og spørsmålet om ein nærare overgangsregel

Ein overgang til tvisteløysing etter vanlege rettargangsreglar i staden for ved skjønn blir gjennomført ved å oppheve særreglane om skjønn i lov om tomtefeste, sjå nedanfor. Om forslaget til nytt § 43 første ledd, sjå punkt 5.5.4. Endringane som blir foreslått i forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m. § 5 er naudsynte konsekvensendringar som følgje av lovendringane.

Ved lovendringane som blir foreslått her vil skjønn falle bort som lovheimla tvisteløysingsordning i dei aktuelle sakene om regulering av festeavgift og om innløysing. Av lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 4 framgår følgjande: "Skjøn eller takst kan forlanges, naar dette er hjemlet ved lov eller overenskomst." Lovendringane vil ikkje gripe inn i festeavtaler som gir heimel for å krevje skjønn etter denne paragrafen. Det vil etter lovforslaget her ikkje vere føresegner i lov om tomtefeste som ein slik avtale vil vere i strid med. Lov om tomtefeste § 4 om at ingen kan avtale eller gjere gjeldande vilkår i strid med føresegnene i lov om tomtefeste, vil ikkje hindre at ei avtale om skjønn blir påropt av ein av partane.

Dei konkrete forslaga til endring av lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste er følgjande:

"§ 15 fjerde ledd blir oppheva.

§ 15 noverande femte til sjuande ledd blir fjerde til sjette ledd.

§ 36 andre ledd andre punktum blir oppheva.

§ 37 andre ledd blir oppheva.

§ 37 noverande tredje ledd blir andre ledd.

Kapittel IX, overskrifta, skal lyde:

Kapittel IX. *Twisteløysing*

§ 43, overskrifta, skal lyde:

§ 43. *Twisteløysing*

§ 43 første ledd skal lyde:

*Sak om innløyising av festetomt til bustadhus eller fritidshus kan bli delt slik at det blir forhandla og fastsett særskilt om festaren har rett til innløyising eller om kva innløyisingssummen er, slik at saka elles blir utsett.*

§ 43 noverande første ledd blir andre ledd, og noverande andre ledd blir oppheva."

Til dette foreslår Justisdepartementet denne nærare overgangsføresegna:

"Endringane i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste §§ 15, 36, 37, 43 og kapittel IX, overskrifta, gjeld ikkje der krav om skjønn er sett fram før 1. xxxxxx 2006 (lovas ikraftsetjingsdato)."

Ein alternativ overgangsføresegn kan vere å knytte endringa av prosessreglane til iverksetjinga av den nye tvistelova 2005, sjå punkt 5.5.3 foran.

I forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m. foreslår departementet som ein konsekvens av lovendringane følgjande endringar:

"§ 5 skal lyde:

§ 5. (Kva som skal følgje med ved innløyising ved punktffeste og i område der det er festa bort tomter til fritidshus etter ei samla plan)



I tilhøve som nemnt i tomtfestelova § 37 tredje leddet kan fylkesmannen avgjere kva som skal følgje med ved innløyninga, dersom ein part ber om *det. Justisdepartementet* er klageinstans for avgjerd som fylkesmannen har gjort.

Så langt ikkje anna følgjer av avtale om korleis innløyning skal gjennomførast, og innanfor det som følgjer av bindande vedtak etter plan- og bygningslovgjevinga, kan *fylkesmannen* i ei sak etter første ledd ta alle avgjerder som trengst for å

- a) halde oppe grunnDisponering som er fastsett i plan for område, og
- b) halde oppe skyldnader som festarane har vorte pålagde eller kan påleggjast til opparbeiding eller vedlikehald av fellesanlegg eller til gjennomføring av andre felles tiltak, og
- c) halde oppe rådvallsband over tomtearealet som følgjer av det tidlegare rettshøvet, og
- d) fastsetje rett og plikt for innløyningaren til å delta i drifta og finansieringa av fellesanlegg og fellestiltak som er etablert i området og som har vore og framleis vil kunne nyttast av innløyningaren, og
- e) fastsetje slike særrettar som ved innløyning av punkt feste er naudsynte for å halde oppe bruken av bortfestaren sin attverande eigedom, og for at brukarar av den attverande eigedom ikkje skal påførast særskilt tap eller kostnad ved at punkt festet blir ei sjølvveigande tomt.

Før fylkesmannen treffer *avgjerd*, skal fylkesmannen innhente fråsegn frå partane i festehøvet og den kommunen som skal handsame søknad om delingsløyve etter plan- og bygningslova. Ved innløyning i allmenning skal fråsegn også innhentast frå fjellstyre og allmenningsstyre. Vidare skal fylkesmannen vurdere om det trengst samtykke frå eller bør hentast inn fråsegn frå andre offentlege *organ*."

Endringane tar bort reglane om den kompetansen skjønnsretten har i dei aktuelle sakene, og einskilde særreglar for fylkesmannen og skjønnet sin sakshandsaming i dei aktuelle sakene. Det kan vere eit alternativ å ikkje gjere desse endringane, med tanke på avtaler som gir heimel for skjønn. Justisdepartementet sitt forslag byggjer på at det kan bli sett som mindre naturleg å halde oppe særreglane når skjønn ikkje blir den normale måten å løyse tvistar i dei aktuelle sakene på. Avgjerd etter forskrifta § 5 om kva som skal følgje med ved innløyning av punkt feste mv., er ei forvaltningsoppgåve som i stor mon krev samordning med særleg kommunen. Avgjerder etter § 5 har mindre preg av tvisteløysing basert på privatrettslege partsrettar, og vil i stor mon ikkje vere ei naturleg oppgåve for domstolar.

Følgjande nærare overgangsføresegn blir foreslått, dersom ein ikkje alternativt vel å knytte iverksetjinga til iverksetjinga av ny tvistelov:

"Endringane i forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtfeste m.m. § 5 gjeld ikkje der krav om skjønn er sett fram før 1. xxxxxx 2006 (lova og forskrifta si ikraftsetjingsdato)."

## 6. Økonomiske og administrative konsekvensar

I høvet mellom bortfestaren og festaren får lov- og forskriftsendringar som gjeld tidspunktet for og retten til innløyning, dei økonomiske verknadene som følgjer direkte av lova. Så lenge festehøvet står ved lag, vil festaren betale festeavgift til bortfestaren. Når innløyning skjer, vil betalinga av festeavgifta stanse, og festaren betaler i staden innløyningssummen etter lov om tomtfeste § 37 første ledd. Administrativt mellom

partane vil eit laupande festehøve medføre laupande administrering av dette, mens ei innløyasing gjer at ein må ha kontakt og eventuelt tvisteløysing knytt til dette. Innskrenkingane i innløyasing retten etter punkt 3 og 4 foran vil gjere at dei som driv landbruk, og for statsallmenningane fjellstyra og Statsskog SF, vil behalde festeavgifta som ei varig og laupande inntektskjelde. Det same gjeld for Finnmarkseigedomen om ein her gir same regel som for statsallmenningar, jf. punkt 3 foran.

Forslaget i punkt 5.3 om angrerett for festaren etter at innløyasingssummen er fastsett, kan bety mykje for festaren, også økonomisk der summen er blitt fastsett til meir enn festaren rekna med. Men det er eit vilkår for å bruke retten mot bortfestaren sitt ønske, at bortfestaren blir halde økonomisk skadelaus for naudsynte kostnader denne er blitt påført ved at kravet om innløyasing blei reist.

Lovforslaget som gjeld tidspunktet for innløyasing, punkt 2 foran, endrar tidspunktet då organ med ansvar for forvaltningsoppgåver og tvisteløysing i samband med innløyasinga, må gjere sine oppgåver, jf. lov om tomtefeste §§ 38 og 43. Dette får ikkje budsjettmessige verknader.

Lovforslaga som reduserer retten til innløyasing, gjer at einskilde organ med ansvar for forvaltningsoppgåver og tvisteløysing i samband med innløyasing kan få mindre å gjere enn om endringane ikkje blir gjort. Dette får ikkje budsjettmessige verknader.

Dei klårgjerande forskriftsforlaga i punkt 4.4 vil kunne verke ressursinnsparende for partane og organ for tvisteløysing. Dette får ikkje budsjettmessige verknader.

Forslaga om tvisteløysing i punkt 5.4, eller alternativt i punkt 5.5, har som formål å leggje til rette for mest mogleg rasjonell, effektiv og ressursinnsparende tvisteløysing. Dette gjeld dei einskilde forlaga både kvar for seg og sett samla. Departementet reknar med at ein vil få den mest moglege rasjonelle, effektive og ressursinnsparende tvisteløysinga, om ein gjer dei endringane som er foreslått under punkt 5.5. Men dette vil høyringa vere eigna til å få betre opplyst. Forslaga gjeld mellom anna kva organ som skal handsame tvistane som kjem opp. For dei organa det gjeld vil dette likevel berre røre ved noko av det totale – og langt meir omfattande – ansvarsområdet dei har. Forslaga får derfor ikkje budsjettmessige verknader.

## **7. Utkast til endringslov og endringsforskrift**

### **7.1 Utkast til lovendringar**

#### **I**

I lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste blir det gjort følgjande endringar:

§ 15 fjerde ledd blir oppheva.  
[høyringsnotatet punkt 5 – andre alternativ]

§ 15 noverande femte til sjuande ledd blir fjerde til sjette ledd.

[høyringsnotatet punkt 5 – andre alternativ]

§ 32 første ledd skal lyde:  
[høyringsnotatet punkt 2]

Festaren kan krevje å få innløyse ei festetomt til bustadhus eller fritidshus når det er gått 30 år av festetida – om ikkje kortare tid er *avtalt – eller* når festetida er ute. *Etter at det er gått 30 år av festetida, kan festaren også krevje å få innløyse ei festetomt til bustadhus kvar gong det er gått 2 nye år, og ei festetomt til fritidshus kvar gong det er gått 10 nye år.*

§ 34 andre ledd skal lyde:  
[høyringsnotatet punkt 3]

Ved krav om innløysing av *ei festetomt til bustadhus eller fritidshus* som høyrer til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden tilby festaren lenging på same vilkår som før etter § 33. *Det same gjeld ved krav om innløysing av ei festetomt til fritidshus som høyrer til ein statsallmenning eller til Finnmarkseigedomens grunn i Finnmark.*

§ 34 tredje ledd skal lyde:  
[høyringsnotatet punkt 4]

Kongen kan fastsetje i forskrift at det same som i andre leddet skal gjelde så lenge tomt festa bort til fritidshus høyrer til ein landbrukseigedom og inntekta frå *festearealet som høyrer til bruket tilseier at innløysing ikkje finn stad.*

§ 36 andre ledd andre punktum blir oppheva.  
[høyringsnotatet punkt 5 – andre alternativ]

§ 37 andre ledd første punktum skal lyde:  
[høyringsnotatet punkt 5 – første alternativ]

Med mindre partane er samde om innløysingsvilkåra, eller har avtalt vilkåra fastsette på annan måte, høyrer krav om innløysing under skjønn, som *avgjer retten til innløysing, fastset innløysingssummen, innløysingsvilkåra elles og spørsmål som gjeld gjennomføringa av innløysinga.*

§ 37 andre ledd andre og tredje punktum blir oppheva.  
[høyringsnotatet punkt 5 – første alternativ]

§ 37 andre ledd blir oppheva.  
[høyringsnotatet punkt 5 – andre alternativ]

§ 37 noverande tredje ledd blir andre ledd.  
[høyringsnotatet punkt 5 – andre alternativ]



§ 38 nytt tredje ledd skal lyde:  
[høyringsnotatet punkt 5 – begge alternativ]

*Seinast fire veker etter at innløysingssummen er endeleg fastsett ved skjønn, voldgift eller rettsleg avgjerd, kan festaren seie frå seg kravet om innløysing. Festaren må då dekkje bortfestaren sine naudsynte kostnader som følgje av kravet, medrekna ilagte sakskostnader til festaren. Festaren må dekkje det bortfestaren har krav på seinast fire veker etter at ei oppgåve over kostnadene frå bortfestaren er kome fram til festaren. Gjer ikkje festaren dette, kan bortfestaren krevje innløysinga gjennomført.*

Kapittel IX, overskrifta, skal lyde:  
[høyringsnotatet punkt 5 – andre alternativ]

Kapittel IX. *Twisteløysing*

§ 43, overskrifta, skal lyde:  
[høyringsnotatet punkt 5 – andre alternativ]

§ 43. *Twisteløysing*

§ 43 skal lyde:  
[høyringsnotatet punkt 5 – første alternativ]

Skjønn etter *lova her blir* haldne som rettslege skjønn. Skjønnen kan styrast av lensmannen, namsfuten eller politistasjonssjef med sivile rettspleieoppgåver dersom partane er samde om det.

*Ved skjønn* etter §§ 15 og 37 skal *talet på skjønnsmenn alltid vere to*, både ved skjønn og overskjønn. Om dekking av sakskostnader gjeld lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 43.

*Ved skjønn* etter § 37 kan saka bli delt slik at det blir forhandla og fastsett særskilt om festaren har rett til innløysing eller om kva innløysingssummen er, slik at skjønnet elles blir utsett.

§ 43 første ledd skal lyde:  
[høyringsnotatet punkt 5 – andre alternativ]

*Sak om innløysing av festetomt til bustadhus eller fritidshus kan bli delt slik at det blir forhandla og fastsett særskilt om festaren har rett til innløysing eller om kva innløysingssummen er, slik at saka elles blir utsett.*

§ 43 noverande første ledd blir andre ledd, og noverande andre ledd blir oppheva.  
[høyringsnotatet punkt 5 – andre alternativ]

## II

I lov 6. juni 1975 nr. 31 om utnytting av rettar og lunnende m.m. i statsallmenningane (fjellova) blir det gjort følgjande endring:  
[høyringsnotatet punkt 3]

§ 13 tredje ledd andre punktum skal lyde:

Føresegna i første stykket er ikkje til hinder for at tomt som er festa bort til *bustadhus vert* innløyst etter lov om tomtefeste kapittel VI.

## III

Lova gjeld frå det tidspunkt Kongen fastset. Kongen kan setje dei ulike endringane i verk frå ulik tid.

Kongen kan gi nærare overgangsføresegner til endringane som følgjer av lova.

[Sjå forslag til nærare overgangsføresegner til dei einskilde forslaga under punkta 2 til 5 foran.]

### 7.2 Utkast til forskriftsendringar

#### I

I forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m. blir det gjort følgjande endringar:

§ 4 første ledd skal lyde:  
[høyringsnotatet punkt 4]

Ved krav om innløyasing av tomt festa bort til fritidshus som høyrer til ein landbrukseigedom, kan bortfestaren (ein fysisk eller juridisk person) i staden tilby festaren lenging på same vilkår som før etter lov om tomtefeste § 33. Dette gjeld berre dersom bortfestaren dokumenterer at

- a) eigedommen har eit totalareal på over 100 dekar medrekna festetomtene, eller har fulldyrka jord på meir enn 20 dekar, og
- b) inntekta frå festetomtene etter tenkt lovleg regulering på innløyasingstida til saman utgjer meir enn eit årleg minstebeløp, som frå 1. januar 2006 er 15 000 kroner og deretter ved kvart årsskifte blir justert i samsvar med utviklinga i konsumprisindeksen frå Statistisk sentralbyrå, og
- c) inntekta frå festetomtene etter tenkt lovleg regulering på innløyasingstida til saman utgjer 5 % eller meir i høve til det gjennomsnittlege årlege driftsresultatet ved drift av eigedommen som jord-, skog- eller hagebruk dei tre rekneskapsåra som fell før dagen etter at festaren seinast kan setje fram innløyasingkravet. Dersom grunneigaren og/eller ektefellen eller eit husstandsmedlem har fått lønn for arbeid med slik drift

av egedomen, eller har deltatt i eit føretak som har hatt inntekt frå slik drift av egedomen, skal bruttolønna og part av verksemdas driftsresultat som kjem frå slik drift av egedomen, reknast med i driftsresultatet. Dersom drift av egedomen som jord-, skog- eller hagebruk, har inngått i verksemda til eit føretak der grunneigaren og/eller ektefellen eller eit husstandsmedlem har deltatt, skal eventuelle netto leigeinntekter for egedomen frå føretaket til grunneigaren også reknast med i driftsresultatet.

§ 4 tredje og fjerde ledd skal lyde:  
[høyringsnotatet punkt 4]

*Der ein part i ein sameigeeigedom ligg til landbrukseigedomen, til dømes der sameige i utmark ligg til egedomen, reknast inntekter og utgifter som fell på sameigeparten med i reknegrunnlaget etter første ledd bokstav b og c og andre ledd andre punktum. Areal frå sameigeeigedomen reknast ikkje i landbrukseigedomens areal etter første ledd bokstav a. For festetomt som ligg i sameige mellom fleire landbrukseigedomar, kan kvar sameigar som for sin del fyller vilkåra etter første, jf. andre ledd, setje fram eit tilbod som nemnd i første ledd første punktum. Slik nekting av innløysing og tilbod om lenging frå ein sameigar får verknad mellom festaren og alle sameigarane.*

*Landbrukseigedomen etter paragrafen her er den registrerte egedomen som festetomta høyrer til, medrekna egedomar med andre registernemningar når alle har same eigar, blir nytta under eitt, og i økonomisk samanheng står fram som éin egedom. Ei festetomt høyrer til ein landbrukseigedom når den høyrer til denne som festegrunn eller er utskilt frå denne.*

§ 4 noverande tredje og fjerde ledd blir femte og sjette ledd.  
[høyringsnotatet punkt 4]

§ 5 skal lyde:  
[høyringsnotatet punkt 5 - andre alternativ]

§ 5. (Kva som skal følgje med ved innløysing ved punkt feste og i område der det er festa bort tomter til fritidshus etter ei samla plan)

I tilhøve som nemnt i tomtfestelova § 37 tredje leddet kan fylkesmannen avgjere kva som skal følgje med ved innløysinga, dersom ein part ber om det. Justisdepartementet er klageinstans for avgjerd som fylkesmannen har gjort.

Så langt ikkje anna følgjer av avtale om korleis innløysing skal gjennomførast, og innanfor det som følgjer av bindande vedtak etter plan- og bygningslovgjevinga, kan fylkesmannen i ei sak etter første ledd ta alle avgjerder som trengst for å

- a) halde oppe grunn disponering som er fastsett i plan for område, og
- b) halde oppe skyldnader som festarane har vorte pålagde eller kan påleggjast til opparbeiding eller vedlikehald av fellesanlegg eller til gjennomføring av andre felles tiltak, og



- c) halde oppe rådvaldsband over tomtearealet som følger av det tidlegare rettshøvet, og
- d) fastsetje rett og plikt for innløyseren til å delta i drifta og finansieringa av fellesanlegg og fellestiltak som er etablert i området og som har vore og framleis vil kunne nyttast av innløyseren, og
- e) fastsetje slike særrettar som ved innløysering av punktbeste er naudsynte for å halde oppe bruken av bortfestaren sin attverande eigedom, og for at brukarar av den attverande eigedom ikkje skal påførast særskilt tap eller kostnad ved at punktbestet blir ei sjøveigande tomt.

Før fylkesmannen treffer *avgjerd*, skal fylkesmannen innhente fråsegn frå partane i festehøvet og den kommunen som skal handsame søknad om delingsløyve etter plan- og bygningslova. Ved innløysering i allmenning skal fråsegn også innhentast frå fjellstyre og allmenningsstyre. Vidare skal fylkesmannen vurdere om det trengst samtykke frå eller bør hentast inn fråsegn frå andre offentlege *organ*.

## II

Forskrifta gjeld frå .....

[Sjå forslag til nærare overgangsføresegner til dei einskilde forslaga under punkta 2 til 5 foran.]