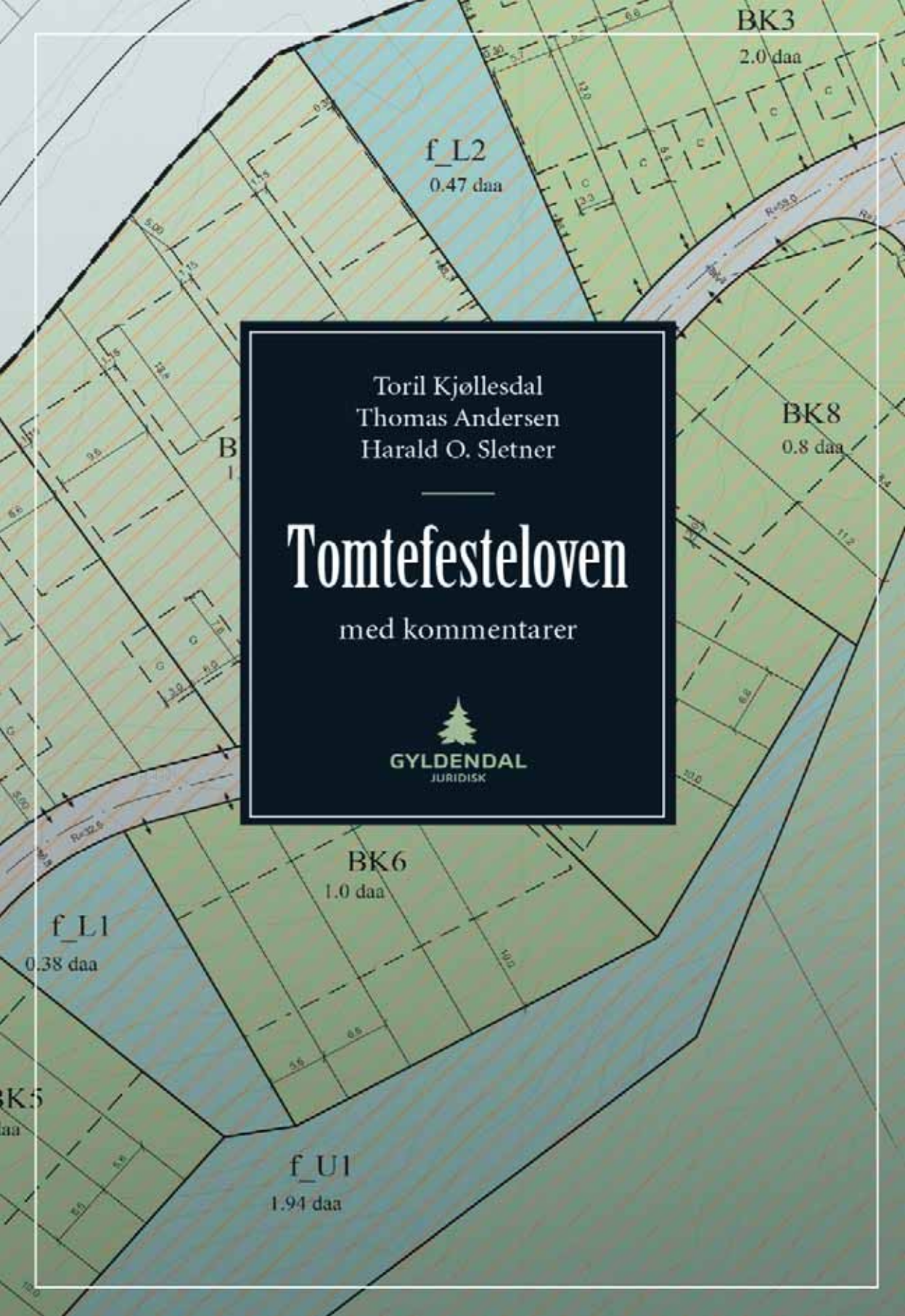


Toril Kjøllesdal
Thomas Andersen
Harald O. Sletner

Tomtefesteloven

med kommentarer

GYLDENDAL
JURIDISK

TORIL KJØLLESDAL, THOMAS ANDERSEN
OG HARALD O. SLETNER

TOMTEFESTELOVEN

MED KOMMENTARER

GYLDENDAL
JURIDISK

© Gyldendal Norsk Forlag AS 2016
1. utgave, 1. opplag 2016

ISBN 978-82-05-47918-0

Omslagsdesign: Gyldendal Juridisk
Sats: Type-it AS, Trondheim 2016
Brødtekst: 10,5/15 pkt. Minion

Alle henvendelser om boken kan rettes til
Gyldendal Juridisk
Postboks 6730 St. Olavs plass
0130 Oslo

www.gyldendal.no/juridisk
juridisk@gyldendal.no

Det må ikke kopieres fra denne boken i strid med åndsverkloven eller avtaler om kopiering inngått med KOPINOR, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk. Kopiering i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning, og kan straffes med bøter eller fengsel.

Innhold

Innledning 13

KAPITTEL I

Allmenne føresegner 19

§ 1. Kva lova gjeld 19
Generelt 20
Første ledd 20
Andre ledd 21
Tredje ledd 21
Fjerde ledd 21

§ 2. Særleg om tilhøvet til nye og eldre festeavtaler 22
Generelt 22
Første ledd 23
Andre ledd 23

§ 3. Utvida geografisk område 25
Første ledd 25

§ 4. Tilhøvet mellom lova og avtaler 26
Første ledd 26

§ 5. Festeavtale 27
Generelt 27
Første ledd 28
Andre ledd 28
Tredje ledd 29
Fjerde ledd 29

§ 5 a. Forbod mot festehøve på utbygde eigartomter 30
Generelt 30
Første ledd 30
Andre ledd 31

§ 6. Avtale om lån og tilskott 32
Generelt 32
Første ledd 33
Andre ledd 33

§ 6 a. Bruk av elektronisk kommunikasjon 34
Generelt 34
Første ledd 34
Andre ledd 35

KAPITTEL II
Festetid, oppseiing, lenging 37

§ 7. Festetid ved feste av tomt til bustadhus og fritidshus 37
Generelt 38
Første ledd 38
Andre ledd 39
Tredje ledd 39

§ 8. Festetid for feste av tomt til anna enn bustadhus og fritidshus . 41
Generelt 41
Første ledd 41
Andre ledd 42

§ 9. Oppseiing 43
Generelt 43
Første ledd 44
Andre ledd 45

§ 10. Lenging av åremålsfeste til anna enn bustadhus og fritidshus . 46
Generelt 47
Første ledd 47
Andre ledd 49

KAPITTEL III
Festeavgift 51

§ 11. Forbod mot urimeleg høg festeavgift 51
Første ledd 52

§ 12. Forskotsbetaling av festeavgift 54
Første ledd 54

§ 13. Fråskiljing av krav på festeavgift 55
Første ledd 55

§ 14. Panterett for og innsøkjing av festeavgift 56
Generelt 56

Første ledd 56
Andre ledd 57

§ 15. Regulering av festeavgift 58
Generelt 62
Første ledd 64
Andre ledd 65
Tredje ledd 68
Fjerde ledd 69
Femte ledd 74
Sjette ledd 76
Sjuende ledd 77
Åttende ledd 77
Niende ledd 78

KAPITTEL IV
Råderett 81

§ 16. Fysisk råderett 81
Generelt 82
Første ledd 82
Andre ledd 85

§ 17. Overføring av festerett 87
Generelt 88
Første ledd 88
Andre ledd 88
Tredje ledd 89
Fjerde ledd 89
Femte ledd 90

§ 18. Pantsetjing av festerett 91
Generelt 91
Første ledd 92
Andre ledd 92
Tredje ledd 92

§ 19. Stifting og omskiping av råderettar 94
Generelt 94
Første ledd 94
Andre ledd 95

KAPITTEL V

Mishald og mishaldsverknader 97

§ 20. Betaling av festeavgift ved forseinka oppfylling frå bortfestaren . 98
Generelt 98
Første ledd 99
Første punktum 99
Andre punktum 100
Første ledd tredje punktum 101

§ 21. Hevingsrett for festaren ved forseinka oppfylling frå bortfestaren 103
Første ledd 103

§ 22. Skadebot ved forseinka oppfylling frå bortfestaren 105
Første ledd 105

§ 23. Manglar ved tomta 107
Første ledd 107
Andre ledd 110

§ 24. Krav på retting av manglar 111
Første ledd 111

§ 25. Avslag i festeavgifta ved manglar 115
Første ledd 115

§ 26. Heving ved manglar 117
Første ledd 117
Andre ledd 119

§ 27. Skadebot ved manglar 120
Første ledd 120

§ 28. Rettsmangel 122
Første ledd 122
Andre ledd 123

§ 29. Anna mishald frå bortfestaren 125
Første ledd 125

§ 30. Mishald frå festaren 126
Generelt 126
Første ledd 127
Andre ledd 128
Tredje ledd 129

§ 31. Reklamasjonsfrist 130
Første ledd 130

KAPITTEL VI

Innløysing og lenging ... 135

§ 32. Rett til innløysing av festetomt til bustadhus og fritidshus ... 135
Generelt ... 136
Første ledd ... 137
Andre ledd ... 138
Tredje ledd ... 139

§ 33. Lenging i staden for innløysing av festetomt til bustadhus og fritidshus ... 141
Generelt ... 142
Første punktum ... 143
Andre punktum ... 143

§ 34. Unntak frå festarens rett til innløysing ... 146
Generelt ... 147
Første ledd ... 147
Andre ledd ... 148
Tredje ledd ... 148
Fjerde ledd ... 150

§ 35. Avgrensing i festarens plikt til innløysing ... 151
Første ledd ... 151

§ 36. Framsetjing av krav om innløysing eller lenging ... 153
Generelt ... 154
Første ledd ... 154
Andre ledd ... 155
Tredje ledd ... 155

§ 37. Innløysingsvilkår ... 157
Generelt ... 159
Første ledd ... 160
Innledning ... 160
Første punktum ... 161
Annet punktum ... 161
Tredje punktum – tomteverdi ... 162
Andre ledd ... 164
Tredje ledd ... 165

§ 38. Gjennomføring av innløysing ... 166
Generelt ... 166
Første ledd ... 167
Andre ledd ... 167
Tredje ledd ... 167

KAPITTEL VII
Avvikling ... 169

§ 39. Borttakingsrett og ryddingsplikt ... 169
Generelt ... 170
Første ledd ... 170
Andre ledd ... 171
Tredje ledd ... 171

§ 40. Rett og plikt til overtaking av hus og faste tilskipingar ... 173
Første ledd ... 173

§ 41. Vederlaget ved overtaking ... 175
Generelt ... 176
Første ledd ... 176
Andre ledd ... 177
Tredje ledd ... 178
Fjerde ledd ... 178

KAPITTEL VIII
Framfeste ... 179

§ 42. Framfeste ... 179
Generelt ... 180
Første ledd ... 181
Andre ledd ... 181
Tredje ledd ... 181
Fjerde ledd ... 182
Femte ledd ... 183

KAPITTEL IX
Skjønn ... 185

§ 43. Skjønn ... 185
Generelt ... 186
Første ledd ... 186
Andre ledd ... 187
Tredje ledd ... 188

KAPITTEL X
Ikraftsetjing m.m. ... 189

§ 44. Ikraftsetjing. Overgangsføresegner ... 189
Første ledd ... 190
Andre ledd ... 190
Tredje ledd ... 190

§ 45. Oppheving av og endringar i andre lover 191
Første ledd 191
Andre ledd 191

ENDRINGSLOV
Lov om endringer i tomtefesteloven (festeavgift ved forlengelse m.m.) 193

II 193
Generelt 194
Til nr. 1 194
Til nr. 2 195
Til nr. 3 195
Til nr. 4 195
Til nr. 5 196
Til nr. 5 a) 198
Til nr. 5 b) 198
Til nr. 5 c) 200
Til nr. 6 201
Til nr. 7 201

LOVREGISTER 203

DOMSREGISTER 209

STIKKORD 215

Innledning

Sivillovbokutvalet, som framla *Rådsegn 9 (1971) Tomtefeste*, definerer tomtefeste slik: «Ein noko langvarig bruksrett til eit grunnstykke, der brukaren har rett til å ha hus eller andre faste anlegg på grunnen, mot å svare eit vederlag som oftast fastsett til ei årleg pengeavgift.»

Tomtefeste, eller bygsel som det tidligere ble kalt, er et gammelt norsk rettsinstitutt. Frem til ca. 1850 var bortfeste av byggegrunn ofte ordnet som arvefeste, det vil si at festeretten gikk i arv til festerens etterkommere, enten for en viss tid eller i så og så mange ætteledd. Etter hvert ble det anledning til å overdra festeretten til andre enn arvingene til festeren, og i noen tilfeller falt tidsbegrensningen for festeretten bort.

Bruken av tomtefeste og innholdet i festeavtalene har variert mye fra sted til sted. Instituttet har vært mest brukt i byer og tettsteder. I noen byer var det heller ikke mulig å få kjøpt byggegrunn. Ville man bygge, måtte det inngås festekontrakt.

Noen steder var det vanlig å inngå grunnbyrdekontrakter. Det gikk ut på at den som skulle bygge, fikk kjøpe grunnen og fikk skjøte, men måtte betale en grunnbyrde til selgeren som besto i evigvarende årlige beløp. Slike grunnbyrder ble det anledning til å avløse etter avhendingsloven 1992 (§ 2-10).

Utviklingen av tomtefesteordningen har blitt påvirket av lover og forordninger til enhver tid. Særlig kan nevnes Forordningen av 18.12.1764, som innførte plikt til skylddeling ved fradeling av parseller. Denne forordningen ble tolket slik at festeavtaler falt utenom påbudet om skylddeling. Dette virket slik at det ble billigere og enklere for partene å feste enn å fradele til eiendom. I samme retning virket en ordning med svært billig stempelavgift for tidsavgrensede festekontrakter. Ordningen varte frem til 1885.

Ellers var feste utveien når det var vanskelig å skaffe kapital til å kjøpe tomten. Det har nok vært årsaken til at feste var særlig utbredt i byer og tettsteder der

tomteprisene var høye. Også grunneieren kunne ha fordeler av å feste bort fremfor å selge. På den måten ville fremtidig økning i tomteprisen kunne komme ham til gode samtidig som han fikk en fast årlig inntekt av eiendommen sin. I gammel tid var også stemmeretten knyttet til det å være eier av grunn. Det kan også i noen tilfeller ha ført til at grunneieren valgte å feste bort i stedet for å selge.

Vilkårene for festerett kunne være svært ulike på ulike steder. Festetiden kunne være fastsatt til ett eller flere ætteledd, for levetiden til mann og kone eller på åremål (50, 100 eller 200 år). Vederlaget kunne avtales i årlig pengeavgift, arbeidsvederlag eller begge deler. Når festetiden var ute, hadde festeren både rett og plikt til å ta bort hus og andre innretninger fra festetomten dersom ikke annet var avtalt.

I NOU 1993: 29 er det opplyst at det i Norge samlet sett er ca. 250 000 festeforhold, og at det inngås ca. 5000 nye festeforhold årlig. Det er imidlertid vanskelig å få oversikt over hvor mange festeforhold det er i dag, både fordi mange festekontrakter ikke er tinglyst eller registrert i andre offentlige registre, og fordi inngåelse av nye festeforhold antas å ha blitt betydelig færre per år. Det forhold at det inngås færre slike kontrakter, skyldes negativ omtale av festeforhold generelt og stor usikkerhet om hvilken betydning festetomter har med hensyn til markedsverdien av slike tomter sammenlignet med eiendomstomter.

Frem til 1975 hadde vi ikke noen egen tomtefestelov i Norge, men bare spredte regler i forskjellig lovverk.

I Ot.prp. nr. 2 (1974–75) beskrives gjeldende rett slik den var utviklet til da. Den beste samlede fremstillingen av tomtefesteinstituttet slik det var før 1975-loven, finner vi i Olav Lid, *Tomtefeste*, utgitt i 1961.

Hovedformålet med tomtefesteloven av 1975 var å kodifisere gjeldende rett og gi et vern til festere av bolig og fritidshus.

Da 1975-loven kom, var den både en nedtegning av gjeldende rett frem til da og en innføring av preseptoriske regler for bolig- og fritidsfeste for å understreke vernet for fester. Lovteknikken var slik at loven i utgangspunktet gjaldt for kontrakter inngått etter ikrafttreden, men den hadde et eget kapittel om virkningen for eldre festeforhold. Det viktigste her var at alle lovens bestemmelser gjaldt ved fornyelse av gamle avtaler. Loven ga imidlertid ingen rett til innløsning uten at det var avtalt eller gitt samtykke fra departementet, og den ga ingen rett til forlengelse eller fornyelse som ikke var avtalt mellom partene.

I 1993 kom en NOU med utkast til en helt ny tomtefestelov. Det ble vedtatt ny lov 20.12.1996, men denne loven trådte ikke i kraft før 01.01.2002. Grunnen til at

det tok så lang tid å sette den i kraft, var at det var et politisk ønske om endring av lovens bestemmelser om regulering av festeavgift før loven ble gjort gjeldende. Reguleringsbestemmelsen i den nye lovs § 15 ble derfor vedtatt endret i juli 2000, altså ett og et halvt år før loven trådte i kraft.

Den nye loven har en annen lovteknikk enn den forrige. Nå gjelder loven i utgangspunktet for alle festeavtaler uansett når de er inngått. Det vil i tilfelle fremgå av den enkelte paragraf om det gjøres unntak.

Loven har etter ikrafttredelsen i 2002 blitt endret en rekke ganger. Vernet for fester har gradvis blitt styrket gjennom utviklingen av tomtefestelovgivningen og kulminerte med de endringene som kom i 2004, hvor alle festere av bolig og fritidshus fikk evigvarende festekontrakter, fikk rett til innløsning etter 30 år av festetiden og rett til fortsettelse av festeforholdet på samme vilkår som før når festekontrakten gikk ut. Siden tidligere endringer som i dag ikke er en del av lovteksten har mistet sin betydning, vil de heller ikke bli omtalt i denne kommentarutgaven med mindre de har betydning for forståelsen av dagens lov. Da vil endringene i tilfelle være omtalt under den enkelte lovbestemmelse.

Hvorvidt festeforholdet kan fortsette på samme vilkår, har vært behandlet av Menneskerettsdomstolen i Strasbourg (EMD) 12.06.2012 (Lindheim and others v. Norway Application no. 13221/08; 2139/10), som kom til at slik fortsettelse i mange tilfeller vil gi en ubalanse i kontraktsforholdet. Dommen påla norske myndigheter å endre loven for å bringe kontraktsforholdene i ny balanse. Denne endringen ble bebudet ved at det ble satt ned en lovkomité som arbeidet med nytt lovforslag. Lovkomiteen avga innstilling 01.10.2013. Samtidig ble det vedtatt en midlertidig lov som prolongerte gjeldende lov frem til 01.07.2014. Loven ble forlenget til 01.07.2015, og det er nå vedtatt nye lovregler som trådte i kraft 01.07.2015.

Endringene er fremmet i Prop. 73 L (2014–2015) *Endringer i tomtefesteloven* (festeavgift ved forlengelse) og Innst. 349 L (2014–2015) *Innstilling fra justiskomiteen om endringer i tomtefesteloven.*

I de nye lovreglene er det foretatt en avveining mellom de hensyn som ifølge EMD var nødvendige overfor bortfesterne for å sikre deres rett til full erstatning og hensynet til festerne ved vurdering av tilbakevirkningsforbudet i Grunnloven § 97.

De nye reglene er kommentert i denne boken, og vi har også omtalt overgangsreglene som gjelder for hvordan overgangen mellom nye og gamle regler skal håndteres.

LOV 20.12.1996 NR. 106
OM TOMTEFESTE

KAPITTEL I

Allmenne føresegner

§ 1. Kva lova gjeld

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

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

Om høvet til grunneigaren der bortfestaren er leigar av grunnen, gjeld føresegnene i § 42.

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

Forarbeider:
NOU 1993: 29 Ny lov om tomtefeste s. 58
Ot.prp. nr. 28 (1995–96) s. 50
Innst. O. nr. 85 (1995–96) s. 15

Rettspraksis:
2013-09-09. Rt. 2013 s. 1146. Høyesterett – dom
2013-01-23. Rt. 2013 s. 72. Høyesterett – dom
2011-02-16. LB-2010-062560. Borgarting lagmannsrett – dom
2010-09-30. LG-2010-010764. Gulating lagmannsrett – dom
2010-09-10. LF-2009-173682. Frostating lagmannsrett – overskjønn
2010-08-31. LG-2010-4656. Gulating lagmannsrett – dom
2010-08-09. LB-2010-85306. Borgarting lagmannsrett – kjennelse
2010-07-05. LG-2009-114892. Gulating lagmannsrett – dom.
2010-06-21. LB-2009-158201. Borgarting lagmannsrett – dom

Generelt

Paragraf 1 i loven er materielt sett helt lik § 1 i tomtefesteloven fra 1975. Forarbeidene til denne, inntatt i Ot.prp. nr. 2 (1974–75) s. 58 flg., vil derfor fortsatt være relevante.

Paragrafen omhandler lovens saklige virkeområde og regulerer hvilke kontraktsforhold tomtefesteloven gjelder for. Det avgjørende for om tomtefesteloven gjelder, er hvorvidt det er huset på tomten som er utgangspunktet for kontrakten. Bare tomteleie som ikke har til formål å bygge hus, faller utenfor lovens virkeområde. Et eksempel der spørsmålet om loven gjelder kan komme på spissen, er utleie av grunn til idrettsanlegg. At en liten del av arealet bebygges med serviceanlegg (dusj, garderober osv.), er ikke nok til at tomtefesteloven regulerer kontraktsforholdet. Et jorde som er leid bort til jordbruksformål med rett til å sette opp en løe, vil derfor heller ikke omfattes av loven. Her er jordleie formålet og ikke løa.

Første ledd

Loven gjelder for alle typer hus: bolig, fritidshus, kontorer, lager, industribygg osv. Loven gjelder grunn til hus som festeren har eller får på tomten. For hus til bolig- og fritidsformål har loven spesielle bestemmelser knyttet til festetidens lengde. Det er spesielt omtalt i loven § 7 og vil bli kommentert der. Det kan imidlertid være tvil om den bebyggelse som står på tomten, er av en slik art at tomtefesteloven § 7 kommer til anvendelse. Et eksempel på dette er inntatt i RG 2006 s. 1637, hvor retten kom til at festetidsbestemmelsen for fritidsbebyggelse ikke kom til anvendelse. For at tomtefesteloven skal komme til anvendelse, må det være det huset festeren har eller får på tomten som er formålet med kontrakten. Spørsmålet om tomtefestelovens regler gjelder for en inngått kontrakt der tomten ikke blir bebygget slik at fester er vernet av festetidsbestemmelsene i loven, er behandlet i Høyesterett i 2013 (Rt. 2013 s. 72). Her var spørsmålet om en festekontrakt som hadde fritidshus som formål, men ikke var bebygget kom inn under tomtefestelovens anvendelsesområde. Høyesterett svarte ja på dette spørsmålet. Loven gjelder for alle kontrakter som gir fester rett til å oppføre hus på grunnen, uavhengig av om fester har som intensjon å bygge eller ikke.