



TOMTEFESTE

Forelesninger over fast eiendoms rettsforhold våren 2009
Endre Stavang



Tomtefestebegrep og tomtefesterettslige regler

- Vanlig juridisk språkbruk og legaldefinisjon, § 1
- Særtrekk ved instituttet
- Rettsreglene om tomtefeste
- Rettslig relevante typeinndelinger
 - Bolighus
 - Fritidshus
 - Ekstrainntekt for landbruksjord
 - Næringsfeste og annet



Oversikt over tomtefesteloven av 1996

- Alminnelige bestemmelser
- Festetid, oppsigelse og forlengelse
- Festeavgift
- Rådighet
- Mislighold og misligholdsvirkninger
- Innløsning og forlengelse
- Avvikling
- Framfeste
- Skjønn
- Ikrafttredelse m.m.



Hvorfor tomtefeste brukes og debatteres

- Utbredelse og tradisjoner: over 300.000 festeforhold
- Hvorfor gjensidig fordelaktig?
 - Fast årlig inntekt for bortfester
 - Ikke gevinstbeskatning for bortfester
 - Bortfester slipper å gi endelig avkall på eiendommen
 - Bortfester kan fortsatt få andel i grunnrenten?
 - Byutvikling, sosial boligpolitikk og GrI. § 19 (offentlige bortfester)
 - Fester slipper å låne
 - Enkelt og billig (?)
- Betenkeligheter; bør tomtefeste forbys?



Inngåelse av festeavtale, § 5

- Vanlige avtalerettslige regler
- Avtale om tomtefeste skal gjerast **skriftleg**. For nye festeavtaler skal det seiast i avtala om festet gjeld tomt til bustadhus, tomt til fritidshus eller tomt til anna føremål, og tomteverdien skal opplysast.
- Partane vert likevel rekna å ha bunde seg i høve til kvarandre når det er ytt og motteke vederlag for festet, eller når festaren i samsvar med ei munnleg avtale har teke over festet utan motsegn frå bortfestaren ved å ta til med arbeid på tomta eller på annan måte. Kvar av partane har i så fall krav på å få avtala sett opp skriftleg. (...)



Avvikling: oppheørsgrunner og - virkninger

- Oppheørsgrunner
 - Tiden er ute: festet løper ut uten forlengelse
 - Partene blir enige om et tidligere oppheørstidspunkt
 - Vesentlig mislighold eller bristende forutsetninger
 - Innløsning
- Oppheørsvirkninger
 - Festeren plikter ikke lenger å betale festeavgift
 - Festeren har ikke lenger rettslig eller faktisk råderett
 - Reglene om fjerning eller overtaking kommer til anvendelse
- Fjerningsregler (§ 39) og overtakelsesregler (§§ 40 og 41)



Avvikling: fjerningsregler

§ 39 *Borttakingsrett og ryddingsplikt*

Når eit tomtefeste skal avviklast, har festaren rett og plikt til å ta bort hus og andre faste tilskipingar som festaren har på tomta. Bortfestaren kan likevel krevje at det førebels vert ståande til trygd for krav som bortfestaren meiner å ha. I så fall må bortfestaren innan rimeleg tid ta steg til å få kravet rettsleg avgjort.

Festaren pliktar å ta bort lausøyre, rydde opp etter seg på tomta og å gjennomføre naudsynte tiltak for å sikre mot skade eller fåre for skade.

Det som festaren ikkje tek bort innan rimeleg tid etter at festaren har fått skriftleg oppmoding om det, tilfell bortfestaren utan vederlag.

Føresegnene i denne paragrafen gjeld berre så langt ikkje anna fylgjer av det som er avtalt.



Avvikling: overtakelsesregler §§ 40 og 41

- Festeren har en "put-opsjon" til verdien for bortfesteren. Til illustrasjon, se LH-2002-877
 - Intet vilkår at bortfesteren har aktualisert ryddeplikten ved å kreve rydding
 - Bortfesteren kan ikke ubetinget avskjære overtaking ved å tilby forlengelse
 - "verdispille" er nærmere forklart generelt og spesielt
 - "i utrengsmål" peker i retning av en konkret interesseavveining og rimelighetsvurdering
- Bortfesteren har en "call-opsjon" til kostnadene ved nytt nå minus slitasje.
- Opsjon kan utøves etter at pris er satt ved skjønn.



Innløsningsrett for fester

- Alternativer
 - Overta eiendomsretten etter § 32
 - La festetiden gå ut og følge avviklingsreglene i §§ 39 til 41
 - Forlenge festet etter § 33
- Utgangspunkt: Avtalefrihet innefor 30 år.
- Preseptorisk rett: Festeren kan kreve innløsning når det er gått 30 år.
- Utøvelsesprisen etter § 37 første ledd
 - 30 ganger årlig avgift
 - 40 %-regelen
- Unntaksbestemmelser i § 34 og forskrift



Innløsningsplikt for fester

§ 35

Avtale om at bortfestaren kan krevje at festaren innløyser tomt som er festa bort til bustadhus og fritidshus 1 før festetida er ute, er ikkje bindande for festaren. Ei slik føresegn i ei avtale inngått før 1976 2 gjeld likevel dersom det etter tilhøva ville vere urimeleg andsynes bortfestaren ikkje å kunne krevje innløyssing.



Retten til å kreve forlengelse

- Festerens rett
 - Åremålsfeste som ikke er sagt opp senest to år før tiden er ute blir forlenget med gjensidig oppsigelsesrett, § 10
 - Bolig- og fritidshusfester kan kreve forlengelse på samme vilkår som før, §33
 - Næringsfeste følger reglene i §§ 8 til 10
- Bortfesterens rett
 - Som for festerens rett under næringsfeste



Festeavgiften

- Hvem skal det betales til? § 13
- Hva skal det betales for? Rådigheten, se nedenfor.
- Når skal det betales? § 12
- Hvor mye skal betales initialt og etter hvert?
 - Grenser for avtalefriheten, §§ 11 og 6
 - Regulering av festeavgift – hovedprinsipper
 - Hyppighet, § 15 femte ledd
 - Prosess, § 15 fjerde ledd
- ”tvillaust”, HRD av 21.02.08, jf Rt. 2005 s. 1202 og Rt. 2006 s. 1547



Rådighet

- Faktisk
 - Bolig og fritidshus
 - § 16 første punktum
 - Festeavtalen
 - Feste for andre formål
 - § 16 annet ledd første punktum
- Rettslig
 - Salg og forkjøpsrett, § 17
 - Pantsettelse, § 18
 - Andre rettsstiftelser, § 19



Punktfeste

- Poenget med denne festeformen: Ikke eksklusiv rådighet til arealer utenfor grunnmuren, her er rådigheten mer å sammenligne med servitutthaverens rådighet.
- Særregulering
 - Rådigheten over arealet rundt huset, § 16
 - Innløsningssituasjonen, § 37 tredje ledd



Fremfeste

- Forholdet mellom A, B og C
- Modeller
 - Alminnelige formuerettslige prinsipper
 - Lovgivning som beskytter tomtefesteren C
 - Mellomløsning
- Løsninger etter tomtefesteloven
 - Modell 3: Bortfeste til bolig eller fritidshus etter at 96-lovens ikraftr.
 - Modell 1: Andre fremfester
 - Modell 2: Bortfeste til bolig eller fritidshus mens 75-loven gjaldt



Plenumsdommene fra 2007: Ullern Terrasse, Rollag og Ryfylke

- Grunnloven §§ 97 og 105; EMK Tilleggsprotokoll nummer 1 artikkel 1
- To "forlengelsesdommer", jf § 33 (Ullern Terrasse og Rollag)
- En "innløsningsdom", jf § 37 (Rollag)
- Litteratur: Falkanger, L+R 2007 s. 563-580



Rt. 2007 s. 1281 Ullern Terrasse

- Spørsmålet/tvisten: Forlengelse på samme vilkår som før
- Domstolenes prøvingsrett
- § 97 eller § 105?
- Den konkrete vurderingen etter § 97
 - Standardteorien
 - Eksempler på reguleringer
 - 45 år med kontraktmessig avgift
 - Sammenligningen med nye festeavgifter
 - Likhets hensyn
 - Konklusjon
- EMK TP art. 1



Rt. 2007 s. 1306 Rollag

”Det er rett nok slik at det i saka her er tale om ein fritidseigedom medan saka tidlegare i dag gjaldt feste til bustadføremål. På nokre punkt har det tidlegare vore skilt i tomtefestelovene mellom desse føremåla. I no gjeldande § 32 er det ikkje skilt mellom tomter til fast bustad og tomter til fritidshus. Det må såleis leggjast til grunn at lovgivaren har meint at forlenging skulle behandlast likt, utan omsyn til kva for eitt av desse føremåla tomta blir brukt til. Dette må vege svært tungt for vurderingane her. Her viser eg til det førstvoterande i sak HR-2007-01593-P (sak nr. 2007/237) har uttala om vektlegginga av dei politiske vurderingane i Stortinget. Eg legg likevel til at sjølv om det nok er så at sosiale omsyn særleg kjem inn når det gjeld faste bustader, har det også stor vekt for trivsel og velferd å kunne ha ein fritidsbustad. Det er illustrerande for vurderingane i dette spørsmålet at prosessfullmektigane i saka ikkje har lagt nemnande vekt på skiljet i føremål.”



Rt. 2007 s. 1308 Ryfylke

- Saken: Innløsningssummen
- Lensmannsskjønnet
- Ryfylke tingsrett
- § 105 eller § 97?
- Innholdet i prøvelsen etter § 105
- Den konkrete § 105-vurderingen
 - Den kapitaliserte verdien
 - 40 %-regelen og dens bakgrunn
 - Avsnitt (58), se neste slide



Ryfylke: avsnitt (58)

- Regelen innebærer en erstatning på mellom 64 600 og 86 000 kroner, mens eiendommens verdi ved kapitalisering av festeavgiften er mer enn 200 000 kroner.
- Det dreier seg med andre ord om en meget sterk reduksjon av eiendommens økonomiske verdi for bortfester, en verdi lovgiver selv har bestemt omfanget av gjennom tomtefestelovens regler om regulering av festeavgift og rett til tidsubegrenset forlengelse. Og disse lovreglene er nettopp gitt ut fra de særlige hensyn som gjør seg gjeldende for tomtefeste.
- Innløsningssummen er løsrevet fra den etter min mening selvfølgelig sammenhengen med reglene om regulering av festeavgift og rett til tidsubegrenset forlengelse, som både departementet og medlemmer av justiskomiteen hadde understreket.
- Jeg minner for øvrig om at ifølge departementet ville en kapitaliseringsfaktor på 20 gi full erstatning ved tidsubestemte kontrakter, og presiserer i denne sammenheng at 40 prosentregelen bare reiser problemer i forhold til Grunnloven § 105 der innløsningssummen etter regelen blir lavere enn vanlig kapitalisering av festeavgiften tilsier.



Ryfylke: innløsningssummen

- 30 - ganger – regelen
- 20 - ganger i denne saken, men dette baserer seg på en rente på 5
- Problematisering av kapitaliseringsspørsmålet



Ryfylke: Nye lovbestemmelser?

- Grunnlagsnotat av desember 2007 fra Lovavdelingen
- Høringsmøte 10. januar 2008 om tomtefeste
- Folkemøte på Lillehammer 5. mai 2008
- Proposisjonen ventes våren 2009