

# **Tomtefeste – Rett til videreføring på eksisterende vilkår og rett til innløsning**

Kandidatnummer: 734  
Leveringsfrist: 25.04.2008

Til sammen 14 792 ord  
20.04.2008

## Innholdsfortegnelse

<b><u>1</u></b>	<b><u>PRESENTASJON AV EMNE OG PROBLEMSTILLINGER</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b><u>2</u></b>	<b><u>OM TOMTEFESTE</u></b>	<b><u>1</u></b>
2.1	Tomtefeste - en kort introduksjon	1
2.2	Utbredelse og omfang	3
2.3	Adgang til bortfeste	4
2.4	Hva skjer når festetiden utløper?	5
2.5	Økonomisk utvikling	7
2.6	Hensyn bak reglene	8
2.7	Rettskildebildet – veien frem mot dagens lovgivning	9
<b><u>3</u></b>	<b><u>DAGENS RETTSTILSTAND</u></b>	<b><u>12</u></b>
3.1	Lovens ordning	12
3.1.1	Innløsning	12
3.1.2	Forlengelse av festet	15
3.1.3	Festeavgift	17
3.2	Uttalelser i forarbeidene om grunnlovsmessigheten av tomtefestelovens regler om innløsning og rett til videreføring av feste på samme vilkår	18
3.3	Forarbeidene om forholdet til EMK	21
3.4	Tidligere praksis – Høyesteretts syn på inngrep i festekontrakter	21

<b>3.5</b>	<b>Plenumsdommene</b>	<b>24</b>
3.5.1	Innledning	24
3.5.2	Høyesterett om forholdet til Grunnloven	25
3.5.3	Høyesterett om forholdet til EMK	30
3.5.4	Vurdering av plenumsdommene	31
<b>4</b>	<b><u>VEIEN VIDERE ETTER PLENUMSDOMMENE</u></b>	<b>33</b>
<b>4.1</b>	<b>Rettsstilstanden etter plenumsdommene</b>	<b>33</b>
<b>4.2</b>	<b>Tomtefesteloven til Strasbourg</b>	<b>34</b>
<b>4.3</b>	<b>Hva gjør lovgiver etter plenumsdommene?</b>	<b>35</b>
<b>4.4</b>	<b>Ny tomtefesteinstruks fra staten</b>	<b>38</b>
<b>4.5</b>	<b>Andre reaksjoner på plenumsdommene</b>	<b>40</b>
<b>4.6</b>	<b>Høyesterettspraksis etter plenumsdommene</b>	<b>44</b>
<b>5</b>	<b><u>AVSLUTTENDE BEMERKNINGER</u></b>	<b>46</b>
<b>6</b>	<b><u>REGISTER</u></b>	<b>47</b>
<b>7</b>	<b><u>LISTER OVER TABELLER OG FIGURER M V</u></b>	<b>A</b>

## **1 Presentasjon av emne og problemstillinger**

Høyesterett avsa 21. september 2007 tre dommer om grunnlovsmessigheten av tomtefestelovens regler om rett til videreføring av tomtefeste på eksisterende vilkår samt rett til innløsning.<sup>1</sup> Temaet for denne avhandlingen er disse reglene. Hovedsiktet er å redegjøre for rettsstilstanden slik den nå må anses å ha blitt etter plenumsdommene. Jeg vil også se litt på eventuelle uklarheter som fortsatt eksisterer på dette området etter plenumsdommene, herunder om det fra lovgiverhold er iverksatt noe arbeid for å avklare eventuelle eksisterende uklarheter i regelverket.

Nedenfor vil jeg starte med å gi en innføring i hva tomtefeste er, utvikling av reglene på området og begrunnelsen for disse. Videre vil jeg gjennomgå rettsstilstanden slik den fremgår av tomtefesteloven av 1996, før jeg tar for meg plenumsdommene og spesielt forholdet til Grunnloven og Den europeiske menneskerettskonvensjonen.<sup>2</sup> Avslutningsvis vil jeg se på hva som gjøres fra lovgivers side i etterkant av plenumsdommene, hvilke reaksjoner som har kommet på plenumsdommene, samt forsøksvis illustrere de endringer som skjer på området ved å gjennomgå den nye tomtefesteinstruksen og se på høyesterettspraksis etter plenumsdommene.

## **2 Om tomtefeste**

### **2.1 Tomtefeste - en kort introduksjon**

Med tomtefeste sikter man vanligvis til en langvarig, total bruksrett over fast eiendom, som gir festeren rett til å ha bygninger på eiendommen mot å yte et vederlag, normalt fastsatt til

---

<sup>1</sup> Dommene er inntatt i Rt-2007-1281, Rt-2007-1306 og Rt-2007-1308.

<sup>2</sup> Lov om tomtefeste av 20 des. 1996 nr. 106.

en årlig pengesum.<sup>3</sup> Tomtefesteloven § 1 angir lovens virkeområde til å være ”feste (leige) av grunn til hus som festaren (leigaren) har eller får på tomta.”

Tomtefesterens rettsstilling er på mange områder relativt samsvarende med en tomteeiers rettsstilling, både rettslig og faktisk. Når det gjelder den faktiske rådigheten får festeren nærmest den samme rådighet over festetomten som en eier.<sup>4</sup> Den rettslige rådigheten har også sterke likhetstrekk med den rådighet en eier har, eksempelvis kan festeren fritt overdra festeretten dersom ikke annet er avtalt eller følger av festeformålet.<sup>5</sup>

At man velger feste i stedet for kjøp kan ha flere årsaker. Begrunnelsene varierer med tid og sted, ut fra tradisjon, skikk og bruk og politiske strømninger.

Bruken av tomtefeste har historisk sett hatt sammenheng med grunnleggingen av byer. Tidligere så man at stat eller kommune kjøpte store grunnarealer og festet bort tomter til borgerne som ledd i prosessen med å danne bysamfunn. I tillegg har både det offentlige og private virksomheter festet bort tomter til bolig ut fra sosialpolitiske motiver.<sup>6</sup>

Valg av festeformen gir grunneierne en fast inntekt, og i tillegg har man mulighet for en fremtidig gevinst. I tillegg slipper grunneieren å gi grunnen definitivt fra seg. En fordel for festeren er at det ikke blir nødvendig å sette av kapital til å kjøpe tomt. Ser vi tilbake på tiden før vi fikk et ordnet bankvesen, ble ledig kapital ofte plassert i jord. I tillegg kunne det være vanskelig for grunneierne å finne noen som var i stand til å kjøpe tomter mot kontant betaling.<sup>7</sup>

Feste av tomt til bolighus eller fritidshus er vanligere i Norge enn i andre land. Norsk rett har ikke regler som begrenser retten til å feste tomt i stedet for å kjøpe den. Med tomtefesteloven av 1975 fikk man imidlertid regler som stiller krav til festeavtalen, og som fastsatte regler til vern for festeren.<sup>8</sup> Tomtefesteinstituttet er kjent også i andre land.

---

<sup>3</sup> Olav Lid, Tomtefeste, Universitetsforlaget Oslo-Bergen 1961, s. 1.

<sup>4</sup> I tomtefesteloven § 16 bestemmes det at dersom ikke annet er avtalt får festeren innenfor festeformålet den samme rådighet som en eier.

<sup>5</sup> Dette fremgår av tomtefesteloven § 17.

<sup>6</sup> Rådsegn 9 s. 7-8.

<sup>7</sup> Lid s. 17-25.

<sup>8</sup> Lov om tomtefeste av 30. mai 1975 nr. 20, nå opphevet.

Spesielt for Norges del er det dog at instituttet lenge fikk utvikle seg uten at lovgiver grep inn og vedtok regler på dette området.<sup>9</sup>

## 2.2 Utbredelse og omfang

Tomtefeste er ikke like utbredt over hele landet. I Østfold har det fra gammelt av vært slik at bortfeste har vært det vanlige, både i byene og i landdistriktene. Salg var tidligere nærmest unntaket i disse områdene. Videre har tomtefeste vært mye brukt i Mjøsbyene og landdistriktene omkring, samt i Kongsvinger, Skien/Porsgrunn-distriktet, Arendal og mange tettbebygde steder på Sørlandet og Vestlandet. I Trøndelag var tomtefeste tidligere mindre brukt, men bruken økte etter krigen.<sup>10</sup> I Nord-Norge har man særlige tradisjoner for bruk av tomtefeste i byene og visse andre distrikter. Her var det imidlertid vanlig at bortfeste skjedde for all fremtid, og det ble derfor oppfattet som en reell eiendomsovergang, men mot betaling i form av fast avgift.<sup>11</sup>

Tomtefeste har fra gammelt av som nevnt vært vanligst i byområder, på landet brukte man andre former for tomteleie. Der så man at slike leieforhold som i dag ville fått form av tomtefeste heller ble sett på som husmannskontrakter.<sup>12</sup> En husmannsplass var en del av en gård, og med en husmannskontrakt fulgte som regel arbeidsplikt til gården. Husene ble eid enten av bonden som eide gården, eller av husmannen selv.<sup>13</sup>

Tomtefeste er en utbredt rettighetstype i Norge. Med få unntak har den grunnlag i kontrakt.<sup>14</sup> I dag har man mellom 300 000 og 350 000 festeforhold i Norge. Av disse er ca 150 000 for boligformål og 100 000 for fritidsformål. For ca 70 000 fester har man ikke noe angitt formål, men det er grunn til å tro at de fleste av disse 70 000 gjelder feste til bolig- eller fritidsformål.<sup>15</sup> Det er altså svært mange mennesker som berøres av reglene på

---

<sup>9</sup> Lid s. 25.

<sup>10</sup> Lid s. 13.

<sup>11</sup> Lid s. 13-14.

<sup>12</sup> Lid s. 14.

<sup>13</sup> Jon Gisle m.fl. Jusleksikon, 2. Utgave, Kunnskapsforlaget 2003 s. 128.

<sup>14</sup> Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, Tingsrett 6. utgave, Universitetsforlaget 2006, s. 230.

<sup>15</sup> Falkanger og Falkanger s. 230.

området. Dette er nok en stor del av forklaringen på de sterke følelsene temaet vekker hos mange.

Det etableres langt færre festeforhold i dag, men til gjengjeld overdras festekontrakter ofte. I 2001 ble det etablert 2648 nye festeforhold i Norge, og det skjedde 16 067 overføringer av festeforhold.<sup>16</sup> De fleste festeforhold er av eldre karakter, det opplyses i forarbeidene til dagens tomtefestelov at omtrent 80 prosent av festekontraktene med boligformål, og mer enn 50 prosent av festekontraktene med fritidsformål er inngått før 1976.<sup>17</sup>

### 2.3 Adgang til bortfeste

Om det i det hele tatt skal være adgang til å feste bort tomter eller om tomtefeste bør forbys, har vært diskutert helt siden slutten av 1950-tallet. Tomtefestekomiteen av 1958 diskuterte i sin innstilling i 1962 hvorvidt en burde forby eller begrense retten til å feste bort tomter fra privat eiendom. Komiteen kom frem til at dette ikke burde forbys, men at man heller burde gi regler som sikret festerens rett.<sup>18</sup>

Ved forberedelsen til 1975-loven ble temaet igjen tatt opp. Justisdepartementet var i tvil om det i det hele tatt burde være adgang for private til å feste bort tomter, men adgangen til bortfeste ble opprettholdt.<sup>19</sup>

Under forberedelsen til 1996-loven vurderte departementet igjen om man burde innføre begrensninger i retten til å feste bort tomter, men fant på ny at det ikke var nødvendig å avskaffe tomtefesteinstituttet.<sup>20</sup> Et forbud ble diskutert også i Ot.prp. nr. 41 (2003-2004), men også her fant man at det ikke var behov for et forbud mot inngåelse av nye festekontrakter.<sup>21</sup>

---

<sup>16</sup> Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) s. 11.

<sup>17</sup> Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) s. 12.

<sup>18</sup> Ernst Nordtveit, Tomtefeste – eit forelda rettsinstitutt? Lov og Rett 2001 s. 321.

<sup>19</sup> Ot.prp. nr. 2 (1974-1975) s. 23.

<sup>20</sup> Ot.prp. nr. 28 (1995-1996) s. 11.

<sup>21</sup> Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) s. 56-57.

## 2.4 Hva skjer når festetiden utløper?

Et grunnleggende spørsmål når det gjelder tomtefeste er hva som skal skje med tomten ved festetidens utløp. Skal den da oppgis, ryddes og tilbakeføres til grunneier, eller har festeren andre muligheter? En mulighet er at fester og grunneier blir enige om en kjøpsavtale. En annen er at det inngås en ny festeavtale. Men hva skjer dersom partene ikke klarer å bli enige om en avtale? Skal fester da ha ensidig rett til å kreve innløsning eller ny festeavtale, og hva skal i så fall være vilkårene for et kjøp eller vilkårene i en eventuell ny festeavtale? Disse spørsmålene har historisk sett vært regulert på ulike måter.

Før den første tomtefesteloven kom i 1975 var det slik at dersom det ikke forelå særskilt avtale hadde festeren ikke adgang til å overta tomten, han hadde ikke en gang forkjøpsrett til den.<sup>22</sup> Det var imidlertid ikke sjelden at festekontraktene ga festeren rett til å innløse tomten etter festetidens utløp, eller underveis i festeperioden. Ofte var denne retten betinget av at grunneieren ikke gikk med på å forlenge kontrakten på rimelige vilkår og heller ikke ville overta bygningene etter at det var avholdt takst.<sup>23</sup> Hvis festeren verken hadde innløsningsrett eller klarte å komme til enighet med grunneieren om en minnelig ordning om å få innløse tomten eller å forlenge kontrakten, kunne han som en siste mulighet forsøke å erverve tomten ved ekspropriasjon.<sup>24</sup> I det store og det hele kan man si at grunneier her ”satt på de beste kortene”, han leide bort en tomt, fikk et årlig vederlag, og hadde mulighet til å få tomten igjen senere.

Den første tomtefesteloven i Norge ble vedtatt i 1975, og trådte i kraft 1. januar 1976. Etter 1975-loven § 10 hadde fester rett til innløsning når det hadde gått 50 år av festeavtalen, men med viktige unntak for feste av fritidshus på landbrukseiendom og for feste på almenningsgrunn.<sup>25</sup> Lovens § 33 fastsatte at for tomter som før lovens ikrafttreden (1. januar 1976) var festet bort til bolig- eller fritidshus kunne Kongen samtykke i at

---

<sup>22</sup> Sjur Brækhus og Axel Hærem, Norsk Tingsrett, Universitetsforlaget 1964, s. 179.

<sup>23</sup> Brækhus og Hærem s. 180.

<sup>24</sup> Brækhus og Hærem s. 180.

<sup>25</sup> Falkanger og Falkanger s. 246.



festeren fikk rett til å kreve tomten innløst. Justisdepartementet opplyser at slikt samtykke som hovedregel har blitt gitt hvis ikke vesentlige interesser har talt imot.<sup>26</sup>

Mange festeavtaler inneholdt tidligere bestemmelser om at bortfester hadde rett til å kreve at fester innløste tomten fra det tidspunkt bortfester bestemte, og at det ved innløsningen skulle betales et beløp tilsvarende markedsverdien på innløsningstidspunktet. Mot slutten av 1980-tallet fikk man imidlertid en situasjon hvor prisutviklingen hadde ført til kraftige økninger i markedsprisen, og en del grunneiere benyttet muligheten til å kreve innløsning, noe som i mange tilfeller skapte en vanskelig økonomisk situasjon for fester. For å motvirke dette fikk man ved lov av 12. mai 1989 nr. 22 en ny bestemmelse i tomtefesteloven § 4, som sa at slik avtale ikke var bindende.<sup>27</sup>

Tomtefesteloven av 1996 hadde opprinnelig tre sett av regler for innløsning: (1) For avtaler inngått før 1976 kunne innløsning som hovedregel kreves etter 50 år, deretter hvert 10. år ved boligfeste, jfr. § 32. For fritidsfeste hadde man ikke innløsningsrett, men man hadde rett til forlengelse av festeavtalen, jfr. § 33. (2) For avtaler inngått mens 1975-loven gjaldt hadde man for boligfeste innløsningsrett etter 50 år og senere hvert 10. år, jfr. § 32. Reglene var tilsvarende for fritidsfeste, jfr. § 33. (3) Avtaler inngått etter at loven trådte i kraft ga festeren innløsningsrett etter 30 års festetid for boligfeste, med fornyet rett til innløsning hvert 10. år. For fritidsfeste var hovedregelen den samme, men man hadde ikke innløsningsrett der tomten falt inn under det såkalte landbruksunntaket, nemlig hvor tomten hørte til "eit familiebruk eller kombinasjonsbruk innan landbruket og det festestareal som høyrer til bruket til saman utgjer ein turvande del av inntektsgrunnlaget". Her hadde man bare innløsningsrett hvor dette var avtalt. Hvor innløsning ikke var avtalt kunne festeren kreve festeforholdet forlenget på samme vilkår.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Rundskriv G-95/88 24. mai 1988. Et eksempel på en slik sak der Justisdepartementet hadde gitt samtykke finnes i Agder lagmannsretts dom LA-2004-87889. Bortfester mente her at samtykket til innløsning av tomt var ugyldig, men fikk ikke medhold.

<sup>27</sup> Dette opplyses i Rt-2007-1281, (46).

<sup>28</sup> Falkanger og Falkanger s. 246-247.

## 2.5 Økonomisk utvikling

Siden krigen har to økonomiske utviklingstrekk hatt stor betydning for tomtefesteinstituttet – den generelle prisutviklingen som sådan og den spesielle boligprisutviklingen. Det utarbeides ingen tomteprisindeks i Norge, og det er derfor vanskelig å si noe konkret om tomteprisutviklingen. Det er imidlertid grunn til å anta at prisene på boliger og tomter henger nøye sammen. Boligprisutviklingen er derfor av interesse også når det gjelder tomtefeste. Begge faktorer har utviklet seg annerledes enn man regnet med, og dette har fått konsekvenser for lovgivningen på området.

Etter krigen begynte det generelle prisnivå å stige, og man opplevde en kraftig inflasjon. Dette førte til problemer for mange bortfestere som ikke hadde reguleringsklausuler i sine festekontrakter, idet de avtalte festeavgiftene ble svært lave. Dette førte til at Høyesterett i to omdiskuterte plenumsavgjørelser med hjemmel i avtaleloven § 36 gikk inn for regulering av festeavgift uten avtalehjemmel.<sup>29</sup>

Man opplevde så at prisstigningen på boliger og hytter ble langt høyere enn den alminnelige prisstigningen.<sup>30</sup> Det er trolig riktig å si at denne prisstigningen lå langt utenfor de forventninger partene kunne ha hatt ved inngåelse av festekontraktene. I følge Statistisk sentralbyrå har boligprisene de siste ti årene steget med 146 prosent, mens konsumprisindeksen i samme periode har steget 24 prosent.<sup>31</sup> Vi ser altså at det har vært en ekstrem vekst i boligprisene. Det utarbeides som nevnt ikke noen egen tomteprisindeks i Norge, men prisene på tomt og bolig henger nært sammen. Man kan muligens anta at tomteprisutviklingen ligger noe høyere enn boligprisutviklingen, fordi tomter har vært et knapphetsgode, særlig i pressområdene rundt byene, hvilket har presset tomteprisene opp.<sup>32</sup> Hvis festere skulle betale full tomteverdi eller festeavgift ut fra full tomteverdi er det mange som ikke ville ha økonomisk mulighet til dette. Det ville da oppstå store sosiale

---

<sup>29</sup> Lov om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer av 31.mai 1918 nr. 4. De aktuelle avgjørelsene er inntatt i Rt-1988-276 og Rt-1988-295. I Rt-1988-276 gjøres det på side 285-286 rede for dette fallet i pengeverdien og de virkninger det fikk for tomtefesteforhold.

<sup>30</sup> Se figur 1 hvor forskjellen mellom stigning i boligprisen og konsumprisindeksen fremgår.

<sup>31</sup> [www.ssb.no/priser/](http://www.ssb.no/priser/)

<sup>32</sup> St.mld nr. 23 (2003-2004) punkt 2.

problemer. Utviklingen i norsk lovgivning har generelt gått i retning av å beskytte svakere grupper, eksempelvis kan nevnes at forbrukere har fått en sterkere stilling gjennom forbrukerkjøpsloven og bustadoppføringslova, og leietagere gjennom husleieloven.<sup>33</sup>

Denne utviklingen gjør seg særlig gjeldende i forhold til forskjellige nødvendighetsgoder, herunder bolig.

En konsekvens av at prisstigningen på boliger har vært høyere enn den alminnelige prisstigningen i samfunnet er at viktige spørsmål i tomtefesteavtalene har vært regulert gjennom lang tid. Siden 1940 har det vært prisregulering for omsetning av fast eiendom og festeavgift nesten hele tiden.<sup>34</sup> Prisreguleringen ble opphevet 26. mai 1983, men for festeavgifter ble prisreguleringen så gjeninnført ved forskrift av 16. desember 1983.<sup>35</sup> Denne prisreguleringen ble opprettholdt frem til 1. januar 2002, da tomtefesteloven av 1996 trådte i kraft.<sup>36</sup> Tomtefesteloven av 1996 har regler om regulering av festeavgiften i § 15, så det var ikke lenger behov for særskilte prisforskrifter.<sup>37</sup>

## 2.6 Hensyn bak reglene

Motstridende hensyn gjør seg gjeldende ved vurderingen av hvilke regler som skal gjelde for forlengelse av festekontrakt og innløsning av festekontrakt. Eiendomsmarkedet har de senere år, som nevnt ovenfor, opplevd en økning som er større enn økningen i kjøpekraften i samfunnet for øvrig. Det dreier seg altså om en samfunnsskapt verdiøkning. Et grunnleggende spørsmål ved utforming av innløsningsreglene er hvem denne samfunnsskapte verdiøkningen skal tilfalle. Skal man la den tilfalle bortfester, som tross alt er eier av tomten, men som har gitt den fra seg? Eller er det rimelig å la verdiøkningen tilfalle festeren, som riktignok bare leier tomten, men til gjengjeld har og har hatt den faktiske rådighet over tomten over et svært langt tidsrom? Spørsmålet om hvordan

---

<sup>33</sup> Lov om forbrukerkjøp av 21. juni 2002 nr. 34, Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. av 13. juni 1997 nr. 43, Lov om husleieavtaler av 26. mars 1999 nr. 17.

<sup>34</sup> Dette opplyses i Rt-2007-1281 (55).

<sup>35</sup> I Rt-2007-1281 (56) opplyses det at forskriften ble gitt 16. desember 1983 av Forbruker- og administrasjonsdepartementet.

<sup>36</sup> Rt-2007-1281 (57).

<sup>37</sup> Rt-2007-1281 (57).

innløsningssummen skal fastsettes er i realiteten et spørsmål om hvordan den samfunnsskape verdistigningen på tomten skal fordeles.

Når det gjelder hensynet til festeren er det viktig at festeforhold må sees som en varig ordning som kan kreve store investeringer fra festeren. I tillegg gjelder det behov av sentral personlig og sosial betydning.<sup>38</sup> Rett til bolig er et grunnleggende gode i vårt samfunn. Denne retten regnes som så grunnleggende at den er vernet i FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter artikkel 11. Eiendomsrett til grunnen man har bolig eller fritidshus på vil vanligvis gjøre at fester føler seg tryggere enn om han bare har festerett.

Når det gjelder hensynet til bortfesteren er det sentrale å beholde den faste årlige festeavgiften, da dette i mange tilfeller utgjør en viktig del av bortfesteres inntekter. Bortfesteren har eiendomsretten til grunnen. Dette gir bortfester vern etter Grunnloven § 105, som bestemmer at han har krav på full erstatning dersom han må avstå sin eiendomsrett.

Som det fremgår her har festere og bortfestere grunnleggende forskjellige interesser. Det er ikke mulig å forene grunneiers ønske om å motta høyest mulig festeavgift og fortsatt eiendomsrett til grunnen med festers ønske om lavest mulig festeavgift, og i mange tilfeller et ønske om å få overta eiendomsretten til grunnen.

## 2.7 Rettskildebildet – veien frem mot dagens lovgivning

Stortingets arbeid med regler knyttet til tomtefeste skiller seg ut fra arbeidet med mange andre saker. Man finner nok ikke mange eksempler på at Stortinget har arbeidet med en sak så aktivt og over så mange år. En mengde forslag har vært vurdert.

Før tomtefesteloven av 1975 kom var det som nevnt ingen samlet lovgivning på området. Innholdet i festeforholdene måtte avklares ved tolkning av avtaler, supplert med alminnelige kontraktsgrunnsetninger og noen særregler i lovverket. Eksempelvis kunne fester dersom han ikke kom frem til en minnelig løsning med grunneier om innløsning forsøke å erverve tomten ved ekspropriasjon, jfr. oregningslova § 2 nr. 31.<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) s. 31.

<sup>39</sup> Lov om oregning av fast egedom av 23. oktober 1959 nr. 3, Brækhus og Hærem s. 180.

Hovedgrunnen til at det i 1975 ble gitt en lov antas å være at Norge var det eneste land uten samlede lovregler på dette området selv om tomtefeste var veldig vanlig i Norge. Man ønsket også å beskytte festerne, fordi bortfester måtte anses å være den overlegne part ved avtaleinngåelsen.

Boligprisene begynte å stige kraftig på 1980-tallet. Dette hadde sammenheng med opphevelsen av prisreguleringen i 1983, og dereguleringen av kredittmarkedet som gjorde det lettere å få lån.<sup>40</sup>

I 1988 begynte Sivillovbokutvalet sin gjennomgang av 1975-loven, og avga sin innstilling i 1993.<sup>41</sup> Proposisjon ble fremmet i 1995-96<sup>42</sup> og utfallet av denne gjennomgåelsen ble en ny lov, tomtefesteloven av 1996.<sup>43</sup>

Loven ble imidlertid ikke satt i kraft før 1. januar 2002. At ikrafttreddelsen dro ut skyldtes problemer knyttet til regulering av festeavgiften. Justisdepartementet gikk i proposisjonen inn for at oppregulering bare skulle skje etter konsumprisindeks. Forslaget ble fremmet av en Arbeiderpartiregjering med støtte fra Sosialistisk Venstreparti, men ble overstemt i Stortinget av de borgerlige partiene. Disse gikk i stedet inn for oppregulering av festeavgift etter tomteverdi der dette fulgte av festekontrakten.<sup>44</sup>

I 1997 fikk vi et regjeringsskifte, ny regjering var Bondevik I-regjeringen.<sup>45</sup> Loven ble imidlertid ikke satt i kraft, regjeringspartiene Kristelig Folkeparti, Venstre og Senterpartiet drøyet.<sup>46</sup> I denne perioden steg boligprisene kraftig, og virkningene av loven fortonte seg tyngre fordi konsekvensene av loven ville bli annerledes enn man hadde forutsatt ved vedtakelsen av loven.<sup>47</sup> Man lot loven stå i bero.

---

<sup>40</sup> Innst.S. nr. 213 (1993-1994) Innstilling fra finanskomiteen om bankkrisen og utviklingen i den norske banknæringen, punkt 2.1.

<sup>41</sup> NOU 1993:29.

<sup>42</sup> Ot.prp. nr. 28 (1995-1996).

<sup>43</sup> Falkanger og Falkanger s. 235.

<sup>44</sup> Innst.O. nr. 85 (1995-1996) pkt. 3.5.4.

<sup>45</sup> [www.regjeringen.no/nb/om\\_regjeringen/tidligere/oversikt/ministerier\\_regjeringer/nyere\\_tid/regjeringer/Kjell-Magne-Bondeviks-forste-regjering-1.html?id=438733&epslanguage=NO](http://www.regjeringen.no/nb/om_regjeringen/tidligere/oversikt/ministerier_regjeringer/nyere_tid/regjeringer/Kjell-Magne-Bondeviks-forste-regjering-1.html?id=438733&epslanguage=NO)

<sup>46</sup> <http://epos.stortinget.no/SpmDetalj.aspx?id=16837>

<sup>47</sup> Se figur 1 hvor forskjellen mellom stigning i boligprisindeks og konsumprisindeks fremgår.

I 1999 fremmet Justisdepartementet et forslag hvor man satte et tak på festeavgiften, den skulle være maks 9000 kr pr mål festet tomt.<sup>48</sup> Regjeringen gikk av før denne saken skulle behandles i Justiskomiteen, og vi fikk igjen en Arbeiderpartiregjering, Stoltenberg I-regjeringen.<sup>49</sup> Resultatet ble at Arbeiderpartiet ga sin subsidiære støtte til forslaget som den forrige regjeringen hadde fremmet hvor man satte et tak på 9000 kr.<sup>50</sup>

Tomtefesteloven ble allikevel ikke satt i kraft. I august 2001 sendte regjeringen ut et nytt høringsbrev hvor det ble foreslått forbud mot nye festeavtaler, oppregulering skulle bare kunne skje etter konsumprisindeksen og man skulle kunne løse inn festetomter med et tak på kr 300 000.<sup>51</sup>

Høsten 2001 fikk vi imidlertid nok et regjeringsskifte.<sup>52</sup> Den nye regjeringen, Bondevik II-regjeringen satte loven i kraft fra 1. januar 2002. Tomtefesteloven hadde da hvilt i fem år, før den trådte i kraft. Loven inneholdt regelen med et tak for festeavgiftene på kr 9000.

Prisnivået i samfunnet fortsatte å øke, og man ble klar over at kraftige virkinger ville komme. Dette skapte betydelig uro, både politisk og blant folk flest. Prisene ble så høye at man fikk en fellesoppfatning av problemet. Ideologiske motsetninger ble til en viss grad lagt til side, og alle grupperinger var enige om at verdistigningen måtte fordeles.<sup>53</sup>

I 2003 sendte Justisdepartementet ut et høringsnotat som inneholdt 7 forslag til hvordan festeavgiften skulle reguleres og 7 forslag til hvordan innløsningssummen kunne fastsettes.<sup>54</sup> Resultatet ble Ot.prp. nr. 41 (2003-2004), og utkast til lovendring ble fremmet. Departementet hadde opprinnelig foreslått innløsning til 30 ganger festeavgiften etter

---

<sup>48</sup> Ot.prp. nr. 29 (1999-2000).

<sup>49</sup> [www.regjeringen.no/nb/om\\_regjeringen/tidligere/oversikt/ministerier\\_regjeringer/nyere\\_tid/regjeringer/Jens-Stoltenbergs-forsteregjering-2000-2.html?id=438738&epslanguage=NO](http://www.regjeringen.no/nb/om_regjeringen/tidligere/oversikt/ministerier_regjeringer/nyere_tid/regjeringer/Jens-Stoltenbergs-forsteregjering-2000-2.html?id=438738&epslanguage=NO)

<sup>50</sup> Innst.O. nr. 70 (1999-2000) Innstilling fra justiskomiteen om lov om endring i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste.

<sup>51</sup> Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) s. 7, s. 15.

<sup>52</sup> [www.regjeringen.no/nb/om\\_regjeringen/tidligere/oversikt/ministerier\\_regjeringer/nyere\\_tid/regjeringer/kjell-magne-bondeviks-andre-regjering-20.html?id=438739&epslanguage=NO](http://www.regjeringen.no/nb/om_regjeringen/tidligere/oversikt/ministerier_regjeringer/nyere_tid/regjeringer/kjell-magne-bondeviks-andre-regjering-20.html?id=438739&epslanguage=NO)

<sup>53</sup> Innst.S. nr. 102 (2002-2003).

<sup>54</sup> Høringsbrev fra Justisdepartementet datert 5. juni 2003.

oppregulering, rett til forlengelse på samme vilkår og en minste innløsningssum på kr. 50 000. Dette forslaget gikk ikke igjennom. I Justiskomiteen fremmet Arbeiderpartiet prinsipalt forslag om at innløsningssummen skulle fastsettes til 25 ganger festeavgiften, men støttet subsidiært 30 ganger regelen og atter subsidiært, den senere så omstridte 40 prosentregelen som ga rett til å kreve innløsningssummen fastsatt til 40 prosent av tomteverdien.

Som gjennomgåelsen ovenfor viser er dette et område hvor Stortinget og departementet har arbeidet svært grundig over mange år. Det kan kanskje også illustrere motsetningene man finner på området, som er grunnen til at det satt så langt inne å få til et endelig og samlende kompromiss.

### **3 Dagens rettstilstand**

#### **3.1 Lovens ordning**

##### **3.1.1 Innløsning**

Tomtefesteloven av 1996 har som nevnt blitt endret flere ganger. Gjeldende hovedregel om innløsning finnes nå i § 32 første ledd, og innebærer at festeren kan kreve innløsning for både boligfeste og fritidsfeste når det har gått 30 år av festetiden, hvis ikke kortere tid er avtalt, eller når festetiden er ute. Når det har gått 30 år av festetiden kan festeren kreve innløsning hver gang det har gått to år dersom det er festet tomt til bolighus, eller hver gang det har gått ti år dersom det er festet tomt til fritidshus. Denne regelen gjelder alle festeavtaler, også de som er inngått før loven trådte i kraft. Fra denne hovedregelen oppstiller § 34 tre grupper av unntak.

Tomtefesteloven § 34 første ledd bestemmer at innløsningsretten bare gjelder så langt denne kan "sameinast med bortfestarens rettsgrunnlag etter lov eller avtale." Dette

innebærer at dersom det eksempelvis hviler en servitutt på festearealet som er tinglyst før festekontrakten ble inngått må denne servitutten respekteres også av innløseren.<sup>55</sup>

Annet ledd inneholder unntak for tomt som hører til en bygdeallmenning. Et innløsningskrav kan i slike tilfeller møtes ved at bortfesteren tilbyr forlengelse på samme vilkår som før etter § 33. Lovgiver begrunner dette unntaket med at man ikke bør skape selveiende enheter innenfor bygdeallmenningene.<sup>56</sup> Denne regelen gjelder også for tomt til fritidshus som hører til statsallmenning eller til Finnmarkseiendommens grunn i Finnmark. For tomt til bolig gjelder hovedregelen i § 32.<sup>57</sup>

Tomtefesteloven § 34 tredje ledd gir Kongen hjemmel til å fastsette i forskrift at det samme som er fastsatt i annet ledd skal gjelde når tomt er festet bort til fritidshus når tomten hører til landbrukseiendom, og inntekten fra festearealet som hører til landbrukseiendommen tilsier at innløsning ikke finner sted.<sup>58</sup>

Dersom bortfesteren vil unngå innløsning ved å bruke et av unntakene i § 34 må han fremsette et tilbud om forlengelse. Loven har ingen regulering av et slikt tilbud, men i teorien legges det til grunn at bortfesteren må ha rimelig tid til å vurdere om det er gunstigst for ham å fortsette festeforholdet. Han bør allikevel ikke ha anledning til å vente med å svare til like før ettårsfristen § 36 oppstiller for festerens adgang til å kreve innløsning.<sup>59</sup>

I noen tilfeller avtales det i festekontrakten at festeforholdet skal opphøre når festeren dør. Også slike festeforhold faller inn under hovedregelen i § 32 første ledd, det vil si at festeren kan kreve innløsning etter 30 år. I § 32 annet ledd har man en særregel for slike livstidsfester, som innebærer at når festeforholdet opphører ved festerens død kan tomten allikevel innløses av den avdøde festerens nærstående, blant annet festerens barn og

---

<sup>55</sup> Falkanger og Falkanger s. 248.

<sup>56</sup> Innst.O. nr. 105 (2003-2004) s. 12.

<sup>57</sup> Falkanger og Falkanger s. 248.

<sup>58</sup> Slik forskrift er gitt, jfr. FOR-2001-06-08-570, Forskrift om tomtefeste m.m.

<sup>59</sup> Falkanger og Falkanger s. 250.



ektefelle. Det er ikke noe krav at disse har hatt noen personlig tilknytning til tomten, de har innløsningsrett i kraft av sin tilknytning til den avdøde festeren.<sup>60</sup>

Det fremgår av tomtefesteloven § 36 at et innløsningskrav må fremsettes skriftlig senest ett år før innløsningstidspunktet. Når nærstående ønsker å innløse et livstidsfeste er fristen også ett år, men da regnes fristen fra det tidspunktet da festeren døde. Dersom fristene oversittes har festeren vanligvis ingen annen mulighet enn å vente på neste anledning til å fremsette et innløsningskrav. Det kan imidlertid gis oppfriskning etter annet ledd dersom fristoverskridelsen er unnskyldelig. Det fremgår av forarbeidene at det avgjørende er om festeren kan bebreides for å ha fremsatt kravet for sent. Forarbeidene nevner som eksempler på unnskyldelig fristoversittelse ulykke, alvorlig sykdom og alderdomssvekkelse. Ren forglemmelse eller ”treghet” vil ikke være å anse som unnskyldelig fristoversittelse.<sup>61</sup> Den fester som av slike årsaker ikke fremsetter innløsningskrav er altså henvist til å vente til neste gang det vil være mulig å kreve innløsning. Kompetansen ligger etter loven til Kongen, men er ved forskrift delegert til fylkesmannen.<sup>62</sup>

I tillegg har man i tredje ledd regler om at når innløsning oppstår ved utløpet av festetiden må bortfesteren gi festeren skriftlig varsel om innløsningsmuligheten. Er ikke dette gjort faller ikke retten til innløsning bort.

Hovedregelen etter tomtefesteloven § 37 er at innløsningssummen skal være 30 ganger årlig festeavgift. Med ”årlig festeavgift” menes det her den årlige festeavgift på innløsningstiden oppregulert i samsvar med reglene i § 15 uten hensyn til om reguleringstidspunktet i medhold av § 15 er kommet.<sup>63</sup>

Under lovforberedelsen foreslo Justisdepartementet som tidligere nevnt en sikkerhetsbestemmelse som skulle sikre bortfesteren et minimumsvederlag ved at innløsningsbeløpet alltid skulle være minst kr 50 000.

Stortinget valgte imidlertid en annen løsning. Denne fremgår av tomtefesteloven

---

<sup>60</sup> Falkanger og Falkanger s. 251.

<sup>61</sup> Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) s. 69.

<sup>62</sup> FOR 2001-06-08 nr. 570: Forskrift om tomtefeste m.m.

<sup>63</sup> Falkanger og Falkanger s. 252.

§ 37 første ledd 2. punktum. Det bestemmes her at begge parter kan kreve at innløsningssummen for tomter som ikke er festet bort på uavgrenset tid skal settes til 40 prosent av tomteverdien på innløsningstidspunktet. I denne summen skal det så gjøres fradrag for verdiøkning festeren har tilført med egne tiltak eller tilskudd til tiltak som er gjort av andre. Eksempler på slike tiltak er at fester har opparbeidet vei, sørget for elektrisitet eller lignende. Dette begrenses videre ved at tomteverdien ikke må settes høyere enn det tomten kan selges for dersom det bare er tillatt å sette opp det eller de husene som er på tomten på innløsningstidspunktet.

Utgangspunktet blir etter dette at eiendommens verdi – grunnen pluss bebyggelsen – er irrelevant, det er tomtens verdi man skal frem til. Spørsmålet er hva det kan forventes at tomten ville ha innbrakt for grunneieren dersom den var blitt lagt ut for salg på dette tidspunkt? Man må som nevnt forutsette ved denne beregningen at tomten bare kan bebygges med de hus som på innløsningstiden finnes på tomten.<sup>64</sup> Utgangspunktet er at partene må bli enige seg i mellom. Blir de ikke enige, må spørsmålene avgjøres ved rettslig skjønn, § 37 annet ledd jfr. § 43.

Reglene for fastsetting av innløsningssummen er som gjennomgangen så langt viser forholdsvis kompliserte, og er opphav til en god del tvister. Regelen om at innløsningssummen skal settes til 40 prosent av tomteverdien gjør det ofte nødvendig å få utført en takst på tomten. Dette kan igjen føre til at partene bruker hver sin takstmann, for å få en høyest/lavest mulig takst, som igjen fører til høy/lav innløsningssum. Videre er det med så kompliserte regler ofte vanskelig for partene å selv vurdere hvilke rettigheter de har, og hva som vil være den gunstigste løsningen for dem, uten å få profesjonell bistand.

### 3.1.2 Forlengelse av festet

Lovens utgangspunkt er at bolig- og fritidsfeste løper til det sies opp av festeren eller til tomten blir innløst, jfr. tomtefesteloven § 7 første ledd. For disse festeforholdene er det således ikke behov for regler om forlengelse av festet. Når det gjelder eldre festeavtaler er imidlertid forlengelsesreglene aktuelle, jfr. § 7 annet ledd som bestemmer at for festeavtaler inngått etter 1975 men før 1996-lovens ikrafttredelse er festetiden 80 år dersom

---

<sup>64</sup> Falkanger og Falkanger s. 253.

ikke annet er avtalt. Tomtefesteloven § 7 tredje ledd regulerer forholdet for festeavtaler inngått før 1976, for disse gjelder det som er fastsatt i festeavtalen.

Tomtefesteloven § 33 gir festeren rett til å kreve innløsning på samme vilkår som før i stedet for å kreve innløsning etter § 32. Dersom festeren benytter seg av denne retten blir festet å anse som et nytt feste i forhold til § 7, og festeforholdet løper således til oppsigelse eller innløsning.

Denne reglen kom inn ved den tidligere nevnte lovendringen i 2004. Målet med forslaget var i følge forarbeidene å legge til rette for at flest mulig skulle ha mulighet til å bli eier av festetomten. Det ble ansett viktig at hvor fester ikke hadde økonomisk mulighet til å innløse tomten, burde han sikres en varig disposisjonsrett over tomten gjennom rett til å forlenge festekontrakten på samme vilkår som tidligere.<sup>65</sup> I forarbeidene begrunnes endringen med at man ønsker å unngå at festere stilles overfor valget mellom å innløse tomten, avvikle festeforholdet eller forlenge festekontrakten på de vilkår grunneier setter. Ved vurderingen av om grunneier burde tillates å kreve nye vilkår i festeavtalen ble det lagt avgjørende vekt på boligsosiale hensyn på festersiden som etter departementets mening tilsa at festeren skulle ha adgang til å kreve festet forlenget på samme vilkår.<sup>66</sup> Krav om forlenging av festekontrakten må etter tomtefesteloven § 36 settes frem senest ett år før festetiden utløper.

Det kan spørres hvor rimelige disse reglene egentlig er. Når festet opprinnelig er tidsavgrenset må man i mange tilfeller gå ut fra at bortfester har forventet å få rådigheten over tomten tilbake på et senere tidspunkt. Videre kan det antas at fester har vært klar over denne forventningen. Lovgiver har imidlertid tatt det standpunkt at i slike kontraktsforhold skal den svakere part, altså festeren, beskyttes. Dette fremstår som rimelig når man ser på hvor mange mennesker som bor på festet tomt i Norge, og forsøker å forestille seg hvordan situasjonen ville bli for disse dersom de ble tvunget til å forlate sine hjem ved festekontraktens utløp.

---

<sup>65</sup> Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) s. 54.

<sup>66</sup> Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) s. 54-55.

### 3.1.3 Festeavgift

Vederlaget bortfester mottar består i terminvise betalinger av festeavgift. Det vanligste er at det betales en gang i året, og det er også hovedregelen etter tomtefesteloven § 12.

Vederlagets størrelse forhandles fram mellom partene, men etter tomtefesteloven § 11 kan man ikke avtale en festeavgift som er urimelig høy. Hva som er ”urimelig” etter tomtefesteloven § 11 vil kunne avgjøres ved sammenligning med hva som avtales i andre festeforhold som det er rimelig å sammenligne med.<sup>67</sup> Det som er aktuelt er sammenligning med tilsvarende tomter samme sted, og med lignende avtalevilkår. Det er imidlertid ikke enhver differanse som er relevant, for å rammes må det dreie seg om et klart og ikke uvesentlig avvik.<sup>68</sup>

Når man har fastsatt en festeavgift vil spørsmålet om regulering av denne komme opp etter en stund. Festekontrakter er vanligvis svært langvarige, og mange har opplevd at den avgift som ble fastsatt ved avtaleinngåelsen, etter en stund fremtrer som urimelig. Dette var situasjonen i plenumsdommene inntatt i Rt-1988-276 og Rt-1988-295, hvor festeavgiften ble oppregulert etter avtaleloven § 36.

På denne bakgrunn er det nærliggende å ha bestemmelser i festekontrakten som angir hvorvidt festeavgiften i det hele tatt skal kunne reguleres, og hvis dette er tilfelle, på hvilken måte regulering skal skje. Tomtefesteloven § 15 gir regler om hva slike avtaler kan inneholde. Videre gir § 15 anvisning på hvordan regulering skal skje når det ikke er avtalt noe om dette.

Hovedregelen etter § 15 første ledd er at ved feste for bolig- eller fritidsformål kan hver av partene kreve at festeavgiften reguleres i samsvar med endringer i pengeverdien, enten siden festeavtalen ble inngått, eller siden sist festeavgiften ble regulert lovlig. Dette innebærer etter § 15 syvende ledd at avgiften skal reguleres i samsvar med konsumprisindeksen som utarbeides av Statistisk sentralbyrå. I første ledd siste punktum er det et unntak fra dette som går i festerens favør. Det bestemmes her at dersom partene

---

<sup>67</sup> Falkanger og Falkanger s. 267.

<sup>68</sup> Ot.prp. nr. 28 (1995-1996) s. 55.

”tvillaust” har avtalt at festeavgiften skal stå uendret, eller om de har avtalt lavere regulering enn det som følger av endringen i pengeverdien, gjelder denne avtalen i stedet.

For avtaler inngått før 1. januar 2002 har man i annet ledd særreguleringer for situasjonen når den første reguleringen skjer fra og med 1. januar 2002. I praksis har særlig bestemmelsen i § 15 annet ledd nr. 2 skapt problemer. Det heter her at bortfesteren kan kreve festeavgiften regulert i samsvar med det som ”tvillaust” er avtalt. Hva som ligger i at noe må være ”tvillaust” avtalt er nå til en viss grad klarlagt gjennom rettspraksis.

Videre er det i § 15 annet ledd nr. 2 bestemt at for avtaler inngått før 26. mai 1983 kan bortfesteren ikke kreve høyere avgift enn et fastsatt maksbeløp. Dette beløpet utgjør kr 9000 pr dekar, justert etter pengeverdien ved hvert årsskifte etter 2002.

Regulering av festeavgiften kan skje hvert tiende år, dersom man ikke har avtalt noe annet. Det er uansett avtalen ikke adgang til å avtale regulering oftere enn hvert femte år, jfr. tomtefesteloven § 15 femte ledd.

Fordi vi siden mellomkrigstiden har hatt en viss inflasjon vil det i praksis være bortfester som krever regulering, da fallet i pengeverdien ofte vil medføre at festeavgiften er lav.<sup>69</sup>

### 3.2 Uttalelser i forarbeidene om grunnlovsmessigheten av tomtefestelovens regler om innløsning og rett til videreføring av feste på samme vilkår

Innløsningsreglene ble endret i 2004.<sup>70</sup> Det var stor politisk strid om hvordan disse reglene burde utformes.<sup>71</sup> Diskusjonen gjaldt særlig spørsmålene om forholdet til Grunnloven.

I utgangspunktet er det ikke problematisk at en lov kan regulere konsekvensene av fremtidige kontrakter. Når en ny lov griper inn i eldre kontraktsforhold kan det imidlertid oppstå problemer i forholdet til Grunnloven § 97 som forbyr tilbakevirkende lover. Man kan allikevel se det slik at tilbakevirkning er akseptabelt under synsvinkelen ekspropriasjon. Da oppstår spørsmålet om den som rammes har krav på erstatning i samsvar med Grunnloven § 105, som bestemmer at man ved ekspropriasjon har krav på full

---

<sup>69</sup> Falkanger og Falkanger s. 269.

<sup>70</sup> Lov nr. 63/2004, Lov om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv.

<sup>71</sup> Se punkt 2.7 og Rt-2007-1308 (46) flg. hvor dette fremgår.

erstatning.<sup>72</sup> Utgangspunktet etter Grunnloven § 105 er at grunneieren økonomisk skal stilles som om ekspropriasjon av eiendomsretten ikke har funnet sted. I den såkalte Kløfta-saken defineres eiendomsrettens økonomiske verdi som verdien av de beføyelsene eieren til enhver tid kan utøve innenfor lovgivningens ramme, slik beføyelsene kan utnyttes av grunneieren selv, eller slik mulighetene for å kunne nyttiggjøre dem vurderes av andre som vil erverve grunnen.<sup>73</sup>

I forarbeidene legges det til grunn at ved vurderingen av hva som er full erstatning må man ta hensyn til at det gjelder et oppgjør mellom partene ved avviklingen av et kontraktsforhold, hvor man på den ene side må ta hensyn til bortfesterens grunnlovsbeskyttede posisjon, og på den annen side gjør det seg gjeldende særlige sosiale hensyn på festerens side.

Et viktig spørsmål i lovgivningsprosessen var om det i forhold til Grunnloven § 105 kunne forsvares at bortfesteren ved innløsning ikke kompenseres for stigningen i tomteverdien som ikke skriver seg fra endringer i pengeverdien eller festerens innsats på tomten. Forarbeidene nevner som et eksempel på hvordan reglene kunne slå ut at det i pressområder rundt storbyene ofte er et stort misforhold mellom festeavgiften og markedsverdien av en ubeheftet tomt. Eksempelvis kan festeren etter forslaget få innløse en tomt til 60.000 kr som kunne hatt en verdi på 500.000 kr som råtomt for grunneieren dersom festerett ikke var påheftet.<sup>74</sup>

Det må antas at stigningene i tomteverdien ligger for slike langsiktige festeavtaler utenfor hva noen av partene kunne ha forutsett ved avtaleinngåelsen. Skal man beskytte partenes forutsetninger ved avtaleinngåelsen kan man hevde at denne verdistigningen bør tilfalle bortfesteren som en følge av kontraktens risikofordeling. Et annet synspunkt er at i et slikt langsiktig kontraktsforhold som tomtefeste er kan grunneieren normalt ikke sies å ha hatt noen begrunnet forventning om å få disposisjonsrett over eiendommen igjen. Grunneierens forventning på avtaletidspunktet vil normalt ha begrenset seg til å være å få

---

<sup>72</sup> Falkanger og Falkanger s. 252.

<sup>73</sup> Rt-1976-1 på side 7.

<sup>74</sup> Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) s. 51.

avkastning på eiendommen gjennom den årlige festeavgiften.<sup>75</sup> Når det gjelder festeren kan det sies å være en tilfeldig gevinst for ham dersom hele verdistigningen i tomteverdien skal komme ham til gode ved innløsning.

Forarbeidene legger til grunn at man på forbrukerområdet ser en stadig sterkere beskyttelse av forbrukere gjennom lovgivningen, og legger til grunn at det vil være et paradoks dersom ikke retten til sentrale goder som bolig og fritidsbolig skal ha et sterkt vern i lovgivningen. Dersom målsettingen skal være at festerne skal kunne oppnå varig disposisjonsrett over tomten må det fastsettes regler som gjør festerne i stand til å betale innløsningssummen.<sup>76</sup>

Utgangspunktet i lovgivningsarbeidet var at Grunnloven § 105 har en hard kjerne som lovgiver ikke kan gripe inn i. Utenfor området for denne kjernen står lovgiver relativt fritt til å presisere og regulere hvordan erstatningsutmålingen skal skje. Det fremgår av forarbeidene at flertallet foretok en grundig vurdering av det tungtveiende beskyttelseshensynet som ligger bak Grunnloven § 105, og at konklusjonen var at ”det lovforslag som fremmes ligger innenfor rammen av lovgivers frihet etter Grunnloven § 105.”<sup>77</sup> Det ble lagt vekt på at det gjelder langvarige kontraktsforhold, hvor lovforslaget anses å gi en riktig beskyttelse av bortfesteres økonomiske posisjon og samtidig ivaretar viktige sosiale hensyn på huseierens side.<sup>78</sup>

Når det gjelder forlengelse av festet som alternativ til innløsningsrett legges det i forarbeidene til grunn at selv om dette innebærer en viss tilbakevirkning, veier de sosiale hensyn på festersiden tyngre enn hensynet til grunneier, og det legges derfor til grunn at forslaget er forenlig med Grunnloven § 97. Rett til forlengelse anses ikke mer inngripende enn rett til innløsning.<sup>79</sup> Flertallet i Justiskomiteen støttet departementets vurdering av forholdet til Grunnloven, og fant at forslaget var forenlig med Grunnloven.<sup>80</sup> Det kan synes

---

<sup>75</sup> Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) s. 51.

<sup>76</sup> Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) s. 51-52.

<sup>77</sup> Innst.O. nr. 105 (2003-2004) s. 21 i utskrift fra lovdata.

<sup>78</sup> Innst.O. nr. 105 (2003-2004) s. 21 i utskrift fra lovdata.

<sup>79</sup> Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) s. 55.

<sup>80</sup> Innst.O. nr. 105 (2003-2004) s. 18 i utskrift fra lovdata.

som om vurderingene av forholdet til Grunnloven er noe knappe, men dette kan ha sammenheng med at lovgiver har lagt til grunn at så lenge reglene om innløsning er grunnlovsmessige må også retten til forlengelse være det, da forlengelse er mindre inngripende enn innløsning, og at hovedtyngden av vurderingene således er gjort i forhold til spørsmålet om innløsning.

### 3.3 Forarbeidene om forholdet til EMK

Den europeiske menneskerettskonvensjonen første tilleggsprotokoll artikkel 1 beskytter den private eiendomsrett. Det bestemmes her at ekspropriasjon av eiendom ikke er tillatt unntatt i det offentliges interesse og på de betingelser som er hjemlet ved lov og ved folkerettens alminnelige prinsipper. EMK gjelder etter Menneskerettsloven som norsk lov, og ved motstrid skal EMK gå foran bestemmelser i annen norsk lovgivning, jfr. menneskerettsloven §§ 2 og 3.<sup>81</sup>

I tomtefestelovens forarbeider legges det til grunn at dette vilkåret, at inngrep skal være i begrunnet i det offentliges interesse, i praksis setter få grenser for adgangen til ekspropriasjon, det beskytter i første rekke mot usaklig forskjellsbehandling og urimelig tyngende inngrep.<sup>82</sup> Tomtefestelovens forarbeider legger til grunn at det utvilsomt er adgang etter EMK til å gi regler om innløsning av festetomter på bakgrunn av sosiale hensyn.<sup>83</sup> De vurderinger Stortinget gjør i forhold til Grunnloven § 105 anses å burde stå seg også ved en senere overprøving i menneskerettsdomstolen da Grunnloven § 105 i prinsippet gir et bedre vern om eiendomsretten enn EMK første tilleggsprotokoll artikkel 1.<sup>84</sup>

### 3.4 Tidligere praksis – Høyesteretts syn på inngrep i festekontrakter

Høyesterett har både i forhold til Grunnloven § 97 og Grunnloven § 105 lagt til grunn at bestemmelsene må tolkes under hensyn til samfunnsutviklingen og samfunnets syn på

---

<sup>81</sup> Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett av 21. mai 1999 nr. 30.

<sup>82</sup> Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) s. 52-53.

<sup>83</sup> Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) s. 53.

<sup>84</sup> Innst.O. nr. 105 (2003-2004) s. 18 i utskrift fra lovdata.



eiendomsrettens innhold til enhver tid. I forhold til tomtefestekontrakter har Høyesterett tidligere åpnet for vide muligheter for inngrep i festekontrakter. For å illustrere dette vil jeg nå gjennomgå noe av den relevante praksis på området.

Høyesteretts plenumsdom inntatt i Rt-1988-276, den såkalte Røstad-dommen, er en sentral avgjørelse på dette området. Her var en landbrukseiendom festet bort for en festeavgift på kr 200 pr år. Avtalen kunne ikke sies opp av bortfester, og det var etter avtalens ordlyd ikke adgang til å regulere festeavgiften. Høyesterett fant at fallet i pengeverdien hadde ført til at festeavgiften var klart urimelig for bortfesteren, og Høyesterett oppregulerte derfor festeavgiften med hjemmel i avtaleloven § 36.<sup>85</sup>

Rt-1988-295, Skjelsvik-dommen, er også en plenumsdom og ble avsagt samme dag som Røstad-dommen. Denne saken gjaldt også oppregulering av festeavgift. Heller ikke her var det etter festeavtalens ordlyd adgang til å oppregulere festeavgiften. Høyesterett fant at balanseforholdet i avtalen var blitt radikalt forrykket siden avtaleinngåelsen, og at festeavgiften måtte oppreguleres med hjemmel i avtaleloven § 36.<sup>86</sup>

Rt-1988-912 gjelder en tvist om beregning av innløsningssum. Lagmannsretten hadde ved overskjønnet tatt utgangspunkt i verdien som råtomt ”med hensyntagen til at det dreier seg om en tomt som nå er bebygget og at det hviler en festekontrakt med innløsningsplikt”. Festerne hadde akseptert bortfesterens krav om å innløse tomten, men ikke bortfesterens fastlegging av innløsningssummen. Høyesterett uttaler at det bortfester har krav på å få godtgjort ved innløsning er nåtidsverdien av de fremtidige festeavgiftene og den fremtidige innløsningssum, det er dette som er bortfesterens økonomiske interesse i eiendommen, og det er det som skal erstattes.<sup>87</sup> Dommen viser at det ved verdsettelse må tas hensyn til betydningen av det foreliggende festeforholdet, og at det ikke kan være holdbart å anføre at grunneier påføres tap bare fordi han hindres fra å disponere over grunnen som råtomt.

Videre er plenumsdommen inntatt i Rt-1990-284 interessant. Saken gjaldt bortfesterens krav om innløsning til markedspris. Man fant at en endringslov fra 1989 ikke

---

<sup>85</sup> Rt-1988-276 på side 287.

<sup>86</sup> Rt-1988-295 på side 300-301.

<sup>87</sup> Rt-1988-912 på side 915.

kunne anvendes på innløsningskravene fordi disse var fremsatt og forfalt før den aktuelle loven ble vedtatt. Flertallet kom også til at det ikke var grunnlag for en vesentlig kontraktsrevisjon med hjemmel i avtaleloven § 36. Høyesterett uttaler at loven grep sterkt inn i sentrale deler av en lovlig inngått festeavtale hvor retten til å kreve innløsning til markedspris kan ha vært avgjørende for at bortfesteren valgte å feste bort eiendommen.<sup>88</sup>

Høyesterett vektla i saken at lovgivning som griper inn i avtaleforhold knyttet til boliger ikke er noe nytt, og at eiere av boligtomter tradisjonelt har måttet tåle streng prisregulering. I tillegg er festeavtaler forutsatt å skulle ha meget lang varighet, og den som inngår en avtale som skal ha virkning i fjern fremtid må forberede seg på at lovgivers syn på hva som er rettferdig eller akseptabelt kan endre seg og at utviklingen også ellers kan få et annet forløp en forutsatt. Hensynet til forutberegnelighet for partene har derfor ikke den samme vekt som i kontraktslivet ellers. Det er også tale om en slik utnyttelse av eiendomsrett at synspunkter om avkastning på investeringer her har begrenset betydning.<sup>89</sup>

Rt-1992-1397 gjelder egentlig oppjustering av grunnavgift, men i denne sammenheng må grunnavgift stå i samme stilling som festeavgift. Saken gjelder innløsningssum beregnet etter festeavgift. Høyesterett fant i saken at når etterfølgende utvikling gir grunnlag for å endre avtalen med oppjustering av grunnavgiften til fordel for den ene part kan man reise spørsmål om den annen part kan kreve å komme ut av forholdet med innløsning etter kapitalisert verdi av oppjustert grunnavgift. Høyesterett uttaler at gode grunner taler for dette.<sup>90</sup>

Når det gjelder praksis angående forlengelse er Rt-1999-1294 en interessant avgjørelse. Saken gjaldt tvist om forlengelse av feste til hyttetomt. Høyesterett tolket her § 10 i 1975-loven, jfr. overgangsregelen i § 32 nr. 3, slik at festerne av fritidseiendom hadde rett til forlengelse også når kontrakten var inngått før 1975. For innløsning etter § 10 i 1975-loven fulgte det eksplisitt av overgangsbestemmelsene at bestemmelsen ikke fikk anvendelse på eldre festekontrakter. Man har altså her en situasjon hvor Høyesterett

---

<sup>88</sup> Rt-1990-284 på side 295.

<sup>89</sup> Rt-1990-284 på side 295.

<sup>90</sup> Rt-1992-1397 på side 1401-1402.

godkjenner forlengelse på samme vilkår for en kontrakt som er inngått før 1975, og grunnlovsmessigheten ble ikke betvilt.

### 3.5 Plenumsdommene

#### 3.5.1 Innledning

Som nevnt innledningsvis avsa Høyesterett i plenum 21. september 2007 tre dommer som omhandler tomtefeste. Partene fikk etter avgjørelse i tingretten i henholdsvis Oslo, Hallingdal og Ryfylke samtykke fra Høyesteretts kjæremålsutvalg til å bringe sakene direkte inn for Høyesterett.<sup>91</sup> Dommene har stor økonomisk betydning for mange, jfr. ovenfor om utbredelsen av tomtefeste i Norge. Betydningen av avgjørelsene understrekes også ved at Tomtefesterforbundet opptrådte som hjelpeintervenient i alle sakene, NORSKOG hjelpeinterveniente i Rt-2007-1281 og at Staten interveniente for Høyesterett i alle sakene med hjemmel i plenumsloven § 5.<sup>92</sup>

Den første dommen som ble avsagt 21. september 2007 er inntatt i Rt-2007-1281. Saken gjaldt feste av en tomt som var bebygget med 54 leiligheter. I 2006 utløp festekontrakten, og grunneieren ga festerne valget mellom forhandling om ny festeavtale eller kjøp av tomten. Festerne valgte imidlertid å kreve forlengelse på samme vilkår etter regelen i tomtefesteloven § 33. Det oppsto da tvist om hvorvidt anvendelsen av tomtefesteloven § 33 var i strid med tilbakevirkningsforbudet i Grunnloven § 97, eller med kravet i Grunnloven § 105 om full erstatning ved ekspropriasjon. I tillegg ble det i saken reist spørsmål om anvendelsen av disse reglene krenker Norges folkerettslige forpliktelser etter EMK første tilleggsprotokoll art 1. Høyesterett kom enstemmig til at dette ikke var tilfelle.

Rt-2007-1306 gjaldt også spørsmålet om tomtefesteloven § 33 strider mot Grunnloven § 97 eller § 105. Her gjaldt det festeavtale for en hyttetomt. Grunneier krevde at festeavgiften skulle fastsettes i samsvar med markedspris, mens festeren krevde

---

<sup>91</sup> Hele elleve av dommerne i høyesterett måtte vike sete på grunn av inhabilitet, så sakene ble behandlet av de resterende åtte Høyesterettsdommerne, som da utgjorde Høyesterett i plenum. Ytterligere en dommer fratrådte ved voteringen.

<sup>92</sup> Lov om forandring i lovgivningen om Høiesterett av 25. juni 1926 nr. 2.

forlengelse på samme vilkår som tidligere, i samsvar med tomtefesteloven § 33. Det sentrale spørsmålet her var om det skulle gjelde forskjellige regler for feste til bolig og fritidshus, etter at Høyesterett i den første plenumsdommen hadde avgjort at tomtefestelovens § 33 var i samsvar med Grunnloven. Høyesterett fant enstemmig at det ikke var grunn til forskjellige regler for disse to.

Den siste dommen som ble avsagt av Høyesterett i plenum 21. september 2007 er inntatt i Rt-2007-1308. Her var spørsmålet om fastsettelse av innløsningssummen i henhold til tomtefesteloven § 37 (40 prosent av tomteverdien på innløsningstiden) ga bortfesteren full erstatning etter Grunnloven § 105. Festeren var opprinnelig tilbudt innløsning etter 30 gangerregelen i tomtefesteloven § 37, men godtok ikke dette. Skjønnsretten fastsatte ved anvendelse av 40 prosentregelen innløsningssummen til kr 93 000. Overskjønnsretten mente 40 prosentregelen stred mot Grunnloven § 105 og fastsatte innløsningssummen etter 30 gangerregelen, hvilket ga en innløsningssum på kr 313 800. Flertallet i Høyesterett fant at innløsning av festetomt utgjorde et ekspropriasjonsinngrep og kom til at når innløsningssummen var 40 prosent av tomteverdien var kravet til full erstatning i Grunnloven § 105 i denne saken ikke oppfylt. Flertallet mente at lovgiver ikke hadde vurdert forholdet til Grunnloven grundig nok. Høyesterett fant også at selv om 40 prosentregelen ikke kunne anvendes var det ikke grunnlag for å fastsette erstatningen etter 30 gangerregelen, da man mente at det samsvarte best med Stortingets intensjoner at innløsningssummen ikke skulle gi bortfester overkompensasjon. Erstatningen burde utmåles ved kapitalisering av festeavgiften oppregulert etter konsumprisindeksen frem til innløsningstidspunktet. Tingrettens overskjønn ble opphevet, og det ble overlatt til skjønnsretten å fastsette innløsningssum.

### 3.5.2 Høyesterett om forholdet til Grunnloven

De tre plenumsdommene berører som nevnt ovenfor alle forholdet til Grunnloven.

Høyesterett har prøvelsesrett overfor lovers grunnlovsmessighet, altså om en lov strider mot Grunnloven. Prøvingsretten har vært praktisert i mer enn 150 år.<sup>93</sup> I Rt-1976-1 uttaler Høyesterett at hvor mye som skal til for at en lov kan settes til side som

---

<sup>93</sup> Rt-2007-1281 (73).

grunnlovsstridig avhenger av hvilke grunnlovsbestemmelser det gjelder. Gjelder det bestemmelser til vern om enkeltmenneskets personlige frihet eller sikkerhet er Grunnlovens gjennomslagskraft betydelig, når det gjelder bestemmelser som regulerer statsmaktenes arbeidsmåte eller innbyrdes kompetanse må domstolene i ganske stor grad respektere Stortingets syn, og når det gjelder grunnlovsbestemmelser til vern om økonomiske rettigheter kommer disse i en mellomstilling.<sup>94</sup> Det som er aktuelt her er grunnlovsvernet for økonomiske rettigheter, og det følger altså av praksis at de kommer i en mellomstilling – domstolene må være noe tilbakeholdne med å sette lovgivers grunnlovsvurderinger til side. Lovgivers egen grunnlovsvurdering er altså av betydning.

Det fremheves i Rt-1976-1 (Kløftadommen) at det er av betydning at Stortinget ”klart har vurdert og bygd på” at loven ikke kommer i strid med Grunnloven. Førstvoterende i Rt-2007-1281 legger i dette at det må stilles et kvalitetskrav slik at Stortingets standpunkt må være basert på et overveid syn, og at eventuelle misforståelser kan ha betydning for hvilken vekt Stortingets standpunkter kan tillegges.<sup>95</sup> Videre legges det til grunn at Stortinget kan ha ulik oppfatning av Grunnloven til ulike tider, slik at det at Stortinget inntok forskjellige standpunkter til grunnlovsspørsmålet i 1996 og ved endringen i 2004 ikke kan begrunne at standpunktet inntatt i 2004 må underkjennes.<sup>96</sup>

I Rt-2007-1281 viser Høyesterett at Stortinget har vurdert forholdet til Grunnloven og konkludert med at det ikke forelå grunnlovsstrid.<sup>97</sup> Høyesterett drøfter så hvorvidt grunnlovsprøvingen skal ta utgangspunkt i Grunnloven § 97 eller § 105, og finner at utgangspunktet må være Grunnloven § 97. Ved denne vurderingen er det sentralt for Høyesterett at reglene om forlengelse griper regulerende inn i en situasjon som er skapt av partene selv gjennom festeavtalen. Avtalen gjør det nødvendig at festerne får ha sine bygg på tomten i lang tid etter at festeavtalene utløper. Lovbestemmelsen gir en regulering med tilbakevirkning som er direkte knyttet opp til avtalen. Høyesterett legger til grunn at slik

---

<sup>94</sup> Rt-1976-1 på side 5-6.

<sup>95</sup> Rt-2007-1282 (76).

<sup>96</sup> Rt-2007-1281 (84).

<sup>97</sup> Rt-2007-1281 (81).

etterfølgende regulering knyttet opp til kontraktsforhold mellom to parter tradisjonelt har vært vurdert ut fra Grunnloven § 97, ikke Grunnloven § 105.<sup>98</sup>

Når det gjelder den konkrete vurderingen må den foretas etter ”standardteorien”, som innebærer at man foretar en helhetsvurdering av de virkninger loven får, hvor det på den ene siden legges vekt på hensynet til festerne, og på den annen side ser man på hvilke konsekvenser loven får for bortfesterne, og hvor beskyttelsesverdige deres interesser er.<sup>99</sup> Høyesterett vektlegger at det i festeforhold nærmest unntaksfritt er festerens økonomiske innsats som er størst.<sup>100</sup> Videre er det tale om å sikre festerens grunnleggende rett til å ha et sted å bo.<sup>101</sup> Førstvoterende uttaler i tillegg at ved langsiktige avtaler må partene være forberedt på at utviklingen vil kunne ta en retning som øker lovgivers behov for å gripe inn med regulerende lovgivning for å sikre balanse mellom partene. Slik regulering kommer ikke nødvendigvis bare festerne til gode, vedtakelsen av avtaleloven § 36 i 1983 ga bortfesterne mulighet til å oppregulere festeavgiften hvor den var urimelig lav.<sup>102</sup> Det trekkes også frem som et viktig hensyn at ved festekontrakter hvor bygningens levetid klart vil overskride avtalt festetid har bortfesteren hele tiden vært klar over at forlengesspørsmålet vil bli aktualisert.<sup>103</sup>

På bakgrunn av dette kommer Høyesterett frem til at bestemmelsen som hjemler festernes rett til å forlenge festeavtalen på samme vilkår som før ikke rammes av tilbakevirkningsforbudet i Grunnloven § 97. Dette til tross for at bestemmelsen innebærer at hele økningen i tomteverdien etter forlengelsen vil tilfalle festerne, det skjer ingen fordeling av verdistigningen. Nettopp å fordele verdistigningen på en rimelig måte mellom fester og bortfester var et av målene bak lovendringene, men Høyesterett legger altså til

---

<sup>98</sup> Rt-2007-1281 (90).

<sup>99</sup> Rt-2007-1281 (99).

<sup>100</sup> Rt-2007-1281 (101).

<sup>101</sup> Rt-2007-1281 (102).

<sup>102</sup> Rt-2007-1281 (107). I plenumsdommene inntatt i Rt-1988-276 og Rt-1988-295 ble festeavgiften oppregulert fordi den var urimelig lav.

<sup>103</sup> Rt-2007-1281 (112).

grunn at denne i sin helhet skal tilfalle festerne, og at dette ikke kommer i konflikt med Grunnloven § 97.<sup>104</sup>

Rt-2007-1306 reiser de samme spørsmål om forholdet til Grunnloven som Rt-2007-1281. Forskjellen er at denne saken gjelder avtale om forlengelse av fritidsfeste.

Høyesterett viser her til de politiske vurderinger som gjøres i sistnevnte sak, og legger til at selv om sosiale hensyn særlig kommer inn ved feste av tomt til bolig har det også stor vekt for trivsel og velferd å ha en fritidsbolig.<sup>105</sup> Høyesterett legger derfor til grunn at det ikke er noen grunn til å ha forskjellige regler for feste til bolig og fritidshus.

Den tredje og siste dommen som ble avsagt av Høyesterett i plenum 21. september 2007 er den eneste som ikke er enstemmig. Stemmetallet er 6-1. Spørsmålet i denne saken var, som nevnt ovenfor, om fastsettelse av innløsningssummen i henhold til reglene i tomtefesteloven § 37 strider mot Grunnloven § 105. Det gjøres rede for domstolenes prøvelsesrett under henvisning til Kløftadommen<sup>106</sup> og de to foregående plenumsdommene.<sup>107</sup>

Førstvoterende kommer til at fastsettelse av innløsningssummen etter 40 prosentregelen i den foreliggende saken er i strid med Grunnloven § 105. Det legges til grunn at i forhold til Grunnloven § 105 er innløsning å anse som et ekspropriasjonsinngrep. Bortfester tvinges til å avstå eiendomsretten og overføre den til fester.<sup>108</sup> Etter avgjørelsen i de foregående plenumsdommene om forlengelse er festeavtalen i denne saken, som etter ordlyden har en varighet på 99 år, nå å anse som tidsubegrenset. Verdien av bortfester eiendomsrett tilsvarer derfor den kapitaliserte verdien av festeavgiften.<sup>109</sup>

Førstvoterende legger vekt på at reglen om at fester kan kreve 40 prosentregelen anvendt kom inn helt mot slutten av komitebehandlingen, og at den er uten begrunnelse i

---

<sup>104</sup> Rt-2007-1281 (113).

<sup>105</sup> Rt-2007-1306 (14).

<sup>106</sup> Rt-1976-1.

<sup>107</sup> Rt-2007-1308 (39-42).

<sup>108</sup> Rt-2007-1308 (35-36).

<sup>109</sup> Rt-2007-1308 (45).

forarbeidene.<sup>110</sup> Anvendelse av regelen i den foreliggende saken vil føre til at den erstatning bortfester får vil utgjøre mellom 64 600 kr og 86 000 kr, mens verdien for bortfester etter kapitalisering av festeavgiften er mer enn 200 000 kr. Dette illustrerer at det dreier seg om en meget sterk reduksjon av eiendommens økonomiske verdi for bortfester dersom innløsningssummen skal beregnes etter 40 prosentregelen. Førstvoterende legger vekt på at 40 prosentreglen bare reiser problemer i forhold til Grunnloven § 105 der innløsningssummen som følge av regelen blir lavere enn vanlig kapitalisering av festeavgiften tilsier.<sup>111</sup> Etter førstvoterendes syn er det utvilsomt at anvendelsen av 40 prosentregelen i denne saken strider mot Grunnloven § 105.

Videre uttales det at Stortingets eget syn her har begrenset vekt, og at det ikke er noe i forarbeidene som viser at Stortinget har vurdert forholdet til Grunnloven når fester gis rett til å kreve innløsningssummen fastsatt til 40 prosent av tomteverdien.<sup>112</sup>

Høyesterett finner også at det ikke er grunnlag for å fastsette innløsningssummen etter 30 gangerreglen. I følge Høyesterett samsvarer det best med Stortingets intensjoner at innløsningssummen ikke skal gi bortfester en overkompensasjon, og det må derfor skje en vanlig kapitalisering av festeavgiften oppregulert etter konsumprisindeksen frem til innløsningstidspunktet. Den kapitaliserte verdien blir den minimumserstatningen fester må betale ved innløsning etter tomtefesteloven § 37.<sup>113</sup> Førstvoterende er enig med Justisdepartementet i at en kapitaliseringsrente på 5 prosent normalt vil gi full erstatning, men at i mangel av fastsettelse ved lov og forskrift blir valget av kapitaliseringsrente et skjønnsspørsmål og innløsningssummen må derfor fastsettes av skjønnnsretten.<sup>114</sup>

Mindretallet konkluderer med at 40 prosentregelen i tomtefesteloven § 37 ikke behøver å settes til side som grunnlovsstridig. Det legges til grunn at Stortinget har funnet det riktig å lovfeste innløsningsregler til en pris som er under full markedsverdi. Mindretallet mener dette må ses som en tilsiktet følge. Bestemmelsen kan heller ikke sies å

---

<sup>110</sup> Rt-2007-1308 (57).

<sup>111</sup> Rt-2007-1308 (58).

<sup>112</sup> Rt-2007-1308 (61).

<sup>113</sup> Rt-2007-1308 (64).

<sup>114</sup> Rt-2007-1308 (66).



stride mot Grunnloven, fordi innløsning etter mindretallets syn ikke er å anse som ekspropriasjon.<sup>115</sup> Mindretallet mener det bør utvises forsiktighet med å stille for store krav til utdyping og begrunnelse av Stortingets holdning til grunnlovsspørsmålene, og at de uttalelser som foreligger bør tillegges en ikke ubetydelig vekt.<sup>116</sup>

### 3.5.3 Høyesterett om forholdet til EMK

Høyesterett foretar i Rt-2007-1281 også en vurdering av om tomtefesteloven § 33 kan føre til resultater som strider mot EMKs første tilleggsprotokoll artikkel 1. Denne bestemmelsen beskytter som tidligere nevnt mot å bli fratatt sin eiendom unntatt når det er i det offentliges interesse og på de betingelser som hjemles i lov og ved folkerettens alminnelige prinsipper. I samsvar med menneskerettighetsloven § 3 går bestemmelser i EMK foran norsk lov ved eventuell motstrid. Dersom det viser seg at tomtefesteloven § 33 strider mot det som er fastsatt i EMKs første tilleggsprotokoll artikkel 1 vil sistnevnte gå foran.

Høyesterett viser til EMDs plenumsdom av 21. februar 1986 i saken James and Others vs. The United Kingdom.<sup>117</sup> Jeg vil kort referere denne.

Bakgrunnen for saken i EMD var at det britiske parlamentet hadde vedtatt "the Leasehold Reform Act 1967", en lov som gav beboerne rett til å innløse kontrakter som gjaldt "building lease" og "premium lease". "Building lease" er en kontraktstype med store likhetstrekk med tomtefeste, med den forskjell at etter slike kontrakter tilhørte også huset grunneieren, men beboerne hadde bekostet oppføringen og de betalte en avgift for tomten til grunneieren. "The Leasehold Reform Act 1967" fastsatte at beboerne ved innløsning bare skulle betale for verdien av tomten. Verdsettelsen skulle skje ut fra hva grunneieren kunne antas å omsette tomten for med en påheftet festerett for minst 50 år hvis noen andre kjøpte tomten. Beløpet var langt lavere enn markedsverdien på en frigjort tomt, anslagsvis 1,5 millioner kroner. Klagerne fikk ikke medhold i EMD.

Klagerne anførte at vilkårene om at inngrep må være i det offentliges interesse forutsatte at eiendommen var fratatt den enkelte med den hensikt at den skulle komme

---

<sup>115</sup> Rt-2007-1308 (69).

<sup>116</sup> Rt-2007-1308 (78).

<sup>117</sup> Rt-2007-1281 (123) flg.

samfunnet generelt til gode. Domstolen var ikke enig i dette, men fant at vilkåret om at eiendommen skulle tas i det offentliges interesse kunne være oppfylt selv om samfunnet som sådan ikke hadde noen direkte nytte eller glede av eiendommen. ”The Leasehold Reform Act 1967” var derfor ikke noen overtredelse av EMKs første tilleggsprotokoll artikkel 1.<sup>118</sup>

EMD understreker også at nasjonale domstoler er i en bedre posisjon enn en internasjonal domstol til å vurdere hva som skal til for å oppfylle vilkåret om offentlig interesse.<sup>119</sup> Videre legger EMD til grunn at det må være proporsjonalitet mellom mål og middel, det er ikke tilstrekkelig at lovgivningen ivaretar en offentlig interesse.<sup>120</sup>

Høyesterett sammenligner saksforholdet i den engelske sak med saksforholdet i den foreliggende, og finner det deretter klart at anvendelsen av tomtefesteloven § 33 ikke strider mot Norges folkerettslige forpliktelser.<sup>121</sup>

#### 3.5.4 Vurdering av plenumsdommene

Plenumsdommene jeg har redegjort for ovenfor vil få betydning for mange mennesker, både på festersiden og bortfestersiden. At det er nå slått fast at festernes rett til å forlenge festet på samme vilkår som tidligere ikke er grunnlovsstridig er naturligvis gledelig for de hundretusener som fester tomt i Norge. I den første avgjørelsen foretas en grundig drøfting av de spørsmål saken reiser, og den avgjørelse Høyesterett kommer til har etter mitt syn gode grunner for seg. Bolig er et grunnleggende gode, en nødvendighet. Avgjørelsen bidrar til å skape stabilitet rundt dette.

Når det gjelder plenumsdom nr. 2 er den på langt nær så grundig som den første. Det var heller ikke nødvendig, da disse to sakene reiste de samme spørsmålene, med unntak av at det i sak nummer to dreide seg om feste til fritidshus, ikke boligfeste som i den første plenumsdommen. Høyesterett fant ikke noen grunn til at disse burde behandles

---

<sup>118</sup> James and Others vs. The United Kingdom, application no. 8793/79, avsnitt 45.

<sup>119</sup> James and Others vs. The United Kingdom, application no. 8793/79, avsnitt 46.

<sup>120</sup> James and Others vs. The United Kingdom, application no. 8793/79, avsnitt 47.

<sup>121</sup> Rt-2007-1281 (132).

forskjellig, selv om de boligsosiale hensyn ikke gjorde seg gjeldende med samme styrke for fritidsfester.

Det er helt klart en fordel å ha retts teknisk enkle og klare regler, og dette oppnår man til en viss grad ved ikke å skille mellom boligfeste og fritidsfeste. Det er imidlertid viktig at retts tekniske hensyn ikke går på bekostning av andre hensyn. Det kan spørres hvor rimelig det er at den som fester tomt til hytte automatisk skal omfattes av de samme gunstige regler som den som fester tomt til bolig. Fritidshus er et luksus gode, ikke en nødvendighet slik bolig er. Det kan derfor argumenteres for at disse festene bør stå i en annen stilling enn de som fester bolig tomt. Ikke minst hensynet til bortfesterne taler for dette. Selv om hensynet til partenes forventninger tillegges begrenset vekt er det ikke til å unngå at det dreier seg om betydelige summer for bortfesterne.

I den siste plenumsavgjørelsen konkluderte Høyesterett med at 40 prosentregelen kunne føre til resultater i strid med Grunnloven. Høyesterett gikk her til det uvanlige skritt å henvise til ”Stortingets intensjoner” når det angis hvordan innløsningsvederlaget burde fastsettes, og fant at det burde foretas en vanlig kapitalisering av festeavgiften oppregulert etter konsumprisindeksen frem til innløsningstidspunktet.<sup>122</sup> Den regelen Høyesterett her skisserer må sies å være en god regel, som både sikrer at bortfester får et rimelig vederlag for tomten, og at fester ikke må betale en urimelig høy pris ved innløsning. Avgjørelsen gir også et klart signal til lovgiver om at denne reglen bør endres, og gir uttrykk for at dersom en eventuelt ny regel får det innhold som skisseres i avgjørelsen vil det ikke oppstå problemer i forholdet til Grunnloven, forutsatt at det foretas en grundig vurdering fra lovgivers side av grunnlovsmessigheten. Dette må sies å være en temmelig klar beskjed til lovgiver om hvordan Høyesterett gjerne ser at forholdet reguleres.

---

<sup>122</sup> Rt-2007-1308 (64).

## 4 Veien videre etter plenumsdommene

### 4.1 Rettstilstanden etter plenumsdommene

Høyesterett slår i den første plenumsdommen, Rt-2007-1281, fast at regelen i tomtefesteloven § 33 som gir festere rett til å kreve festet forlenget på samme vilkår som før ikke er i strid med Grunnloven § 97 eller § 105, og den strider heller ikke mot Norges folkerettslige forpliktelser etter første tilleggsprotokoll til EMK art 1. Rettstilstanden er nå slik at fester kan kreve tidsavgrensede festeavtaler forlenget på uendrede vilkår til evig tid.

Videre slås det også fast i ovennevnte dom at hele den samfunnsskapte økningen i tomteverdien etter forlengelse av festeavtalen tilfaller festerne.<sup>123</sup> Det er altså nå slik at det kun er festeavgiften som representerer grunneierens økonomiske interesse i eiendommen, all øvrig verdistigning tilfaller etter denne avgjørelsen festerne.

Den neste plenumsdommen Høyesterett avsa 21. september 2007 slår fast at det ikke er noen grunn til at det skal gjelde forskjellige regler for feste av boligeiendommer og fritidseiendommer.

I den siste plenumsdommen avsagt denne dagen, Rt-2007-1308, avgjør Høyesterett at 40 prosentregelen i tomtefesteloven § 37 kan lede til resultater i strid med Grunnloven § 105. I saken slås det fast at innløsning av eiendom utgjør et ekspropriasjonsinngrep, og at grunneier derfor har krav på full erstatning i samsvar med Grunnloven § 105. Det er imidlertid ikke slik at 40 prosentregelen ikke gjelder lenger. Høyesterett avgjør som kjent bare enkeltsaker, så regelen gjelder til den eventuelt oppheves eller endres av Stortinget.

Det er også klart at ved innløsning gjelder fortsatt hovedregelen i tomtefesteloven § 37 om at innløsningssummen skal settes til 30 ganger oppregulert festeavgift på innløsningstidspunktet. Videre kan bortfester hvor festeavtalen etter sin ordlyd er tidsavgrenset fortsatt kreve innløsningsverdien satt til 40 prosent av tomteverdien. I tillegg kan fester ved tidsavgrensede avtaler kreve at innløsningssummen settes til 40 prosent av tomteverdien, så lenge dette ikke utgjør mindre enn 20 ganger kapitalisert festeavgift, fordi det i Rt-2007-1308 konkluderes med at 20 ganger kapitalisert festeavgift normalt vil

---

<sup>123</sup> Rt-2007-1281 (113).

utgjøre full erstatning, og således må antas å være den erstatning bortfester har krav på etter Grunnloven.

Det er ennå ikke avklart hvilke regler som vil gjelde for beregning av innløsningssum i fremtiden. Høyesterett har nå avgjort at 40 prosentregelen kan lede til resultater som strider mot Grunnloven. Å oppstille en ny, grunnlovsmessig regel om hvordan innløsningsvederlaget skal beregnes er en lovgiveroppgave.

Avgjørelsen i Rt-2007-1308 gjelder i prinsippet bare den konkrete saken, men når Høyesterett har avgjort at regelen kan lede til grunnlovsstridige resultater kan man være rimelig sikker på at den vil bli endret. Spørsmålet er hvordan innløsningssummen vil bli beregnet i fremtiden, dette er ennå ikke klart. Lovgiver arbeider imidlertid med spørsmålet, dette kommer jeg nærmere inn på nedenfor. Høyesterett har gitt uttrykk for at den nedre grensen for hva som utgjør full erstatning i samsvar med Grunnloven § 105 er 20 ganger oppregulert festeavgift, men det er ikke tatt stilling til hva som skal være den øvre grensen for hva bortfester kan kreve som vederlag ved innløsning.

Et annet spørsmål er hva som skjer dersom en tidsbegrenset avtale først forlenges etter § 33, og festeren deretter krever innløsning. Situasjonen er da at en tidsbegrenset avtale blir tidsubegrenset. Dersom skillet mellom tidsbegrensede avtaler og tidsubegrensede avtaler opprettholdes, vil man kunne få en situasjon hvor det spekuleres i dette. Slik rettstilstanden er i dag kan bortfester ved tidsbegrensede avtaler fortsatt kreve innløsning til 40 prosent av tomteverdien, jfr. ovenfor. Festere vil derfor kunne komme utenom denne regelen ved å først kreve forlengelse av en tidsbegrenset avtale i medhold av § 33, og så kreve innløsning.

#### 4.2 Tomtefesteloven til Strasbourg

Den norske stat er nå klaget inn for Den Europeiske Menneskerettighetsdomstolen i Strasbourg av fire norske grunneiere. Grunneierne mener tomtefesteloven § 33 og Rt-2007-1281 og Rt-2007-1306 strider mot EMK første tilleggsprotokoll artikkel 1.<sup>124</sup> Det bestemmes her at ingen skal fratras sin eiendom dersom det ikke er i det offentlige interesse og gjøres i samsvar med lov og visse folkerettslige prinsipper.

---

<sup>124</sup> Aftenposten, 30. mars 2008 s. 11.

Grunneierne som har klaget sakene sine inn for EMD kommer dårlig ut etter dagens regler. Som et eksempel kan nevnes at en av de fire grunneierne fester bort en stor tomt ved Oslofjorden med strandlinje. Tomten er taksert til mellom 3,4 millioner og 3,75 millioner. Fester tilbød her opprinnelig innløsning til 40 prosent av markedspris, men fire dager etter at dom var avsagt i Rt-2007-1308 ble tilbudet trukket tilbake. Fester fremsatte et nytt tilbud, 20 ganger festeavgiften, hvilket utgjorde 14 000 kr. Senere ble også dette tilbudet trukket tilbake, og fester krevde videreføring av kontrakten på samme vilkår som tidligere, dvs festeavgift på 589 kr.<sup>125</sup>

Det legges fra disse grunneiernes side også til grunn at de sosiale hensyn Høyesterett i plenumsdommene legger vekt på ikke kan tillegges vekt når det gjelder feste til fritidsbolig, slik at festerne etter dagens regler får betydelig økonomisk utbytte som ikke kan begrunnes i sosiale hensyn.<sup>126</sup> Skogeierforbundet opplyser at de støtter initiativet økonomisk.<sup>127</sup>

Det gjenstår imidlertid å se om denne saken i det hele tatt taes opp til behandling av EMD. Avgjørelsen om dette kan ta flere år.<sup>128</sup>

Det er imidlertid bare en av disse grunneierne saken i Høyesterett gjaldt direkte. De andre har følgelig klaget Norge inn for EMD uten først å ha fått sine saker prøvd i det norske rettssystemet. Dette kan tenkes å reise kompliserte prosessuelle spørsmål som det ikke er grunn til å komme inn på her.

#### 4.3 Hva gjør lovgiver etter plenumsdommene?

Det ble 10. januar 2008 avholdt et høringsmøte hvor temaet var reglene i tomtefesteloven § 37.<sup>129</sup> Etter Rt-2007-1308 hvor Høyesterett som redegjort for ovenfor kom til at 40 prosentregelen i tomtefesteloven § 37 kan føre til resultater som strider mot Grunnloven

---

<sup>125</sup> Nationen.no, 29. mars 2008.

<sup>126</sup> Nationen.no, 29. mars 2008.

<sup>127</sup> Artikkel på skog.no, publisert 1. april 2008.

<sup>128</sup> Aftenposten, 30. mars 2008 s. 11.

<sup>129</sup> Invitasjon til høringsmøte fra Justisdepartementet, datert 18.12.2007.

§ 105 ble det behov for å endre tomtefesteloven slik at den ikke lenger strider mot Grunnloven. Lovgiver må nå ta stilling til hvilket innhold de nye reglene om innløsningssum bør ha.

Lovgiver sendte i forkant av høringsmøtet ut et grunnlagsnotat for møtet. Dette inneholder fem forslag til endring av tomtefestelovens regler om innløsning.<sup>130</sup> Forslagene gjengis nedenfor, før de enkelte alternativer kommenteres.

**Alternativ 1:** 20 gonger oppregulert festeavgift – sams reglar for tidsavgrensa og tidsuavgrensa avtalar

**Alternativ 2:** 20 gonger oppregulert festeavgift + ein rett for bortfestaren til å krevje 40 prosent av råtomtverdien ved tidsavgrensa avtalar

**Alternativ 3:** 25 gonger oppregulert festeavgift – sams reglar for tidsavgrensa og tidsuavgrensa avtalar

**Alternativ 4:** 25 gonger oppregulert festeavgift + ein rett for bortfestaren til å krevje 40 % av råtomtverdien ved tidsavgrensa avtalar

**Alternativ 5:** 30 gonger oppregulert festeavgift – sams reglar for tidsavgrensa og tidsuavgrensa avtalar<sup>131</sup>

Justisdepartementet legger i høringsnotatet vekt på at det sentrale spørsmålet ved utformingen av reglene er hva som er et rimelig vederlag ved innløsning.<sup>132</sup> Spørsmålet er hvilket av de alternativene jeg har angitt ovenfor som oppfyller dette kravet. Saken er ennå ikke avgjort, etter det opplyste tas det fra departementets side sikte på å fremme en proposisjon i løpet av vårsesjonen, men i skrivende stund er dette ikke gjort.

Et viktig hensyn ved utformingen av de nye reglene er at de bør være klare og enkle å praktisere, slik at partene i festeforholdet kan vurdere sin egen rettsstilling uten å være avhengig av bistand fra advokat og takstmann, slik mange opplever å være i dag. Alternativene 1, 3 og 5 er de alternativ som må sies å oppfylle dette kravet best. Departementet legger til grunn at dersom man velger en løsning som utelukker 40

---

<sup>130</sup> Høringsnotat fra lovavdelinga, desember 2007, Grunnlagsnotat for høringsmøte 10. januar 2008 om tomtefeste.

<sup>131</sup> Høringsnotat s. 5.

<sup>132</sup> Høringsnotat s. 4.

prosentregelen, vil man få færre tvister om fastsetting av innløsningssum, fordi det da vil gå klart frem av loven hvordan innløsningssummen skal fastsettes.<sup>133</sup> Spørsmålet blir da om festeavgiften skal ganges med 20, 25 eller 30.

Det legges i høringsnotatet til grunn at en ren 20 ganger regel sikrer at bortfester får rimelig kompensasjon ved innløsning, men at bortfester allikevel normalt ikke får vesentlig mer enn full erstatning etter Grunnloven § 105. Justisdepartementet mener at en slik regel vil stå seg i forhold til Grunnloven dersom Stortinget vedtar den etter grundig lovforberedelse hvor det foretas en forsvarlig vurdering av forholdet til Grunnloven § 105.<sup>134</sup>

Alternativ 3 har mye til felles med alternativ 1, også her får bortfester rimelig kompensasjon, og han vil få mer enn full erstatning etter Grunnloven § 105. Justisdepartementet har den innvending mot regelen at bortfesteren får en kompensasjon som går utover hva som er påkrevd etter Grunnloven § 105.<sup>135</sup> Det samme gjelder alternativ 5, bortfester får her et vederlag som er mye høyere enn det som kreves etter Grunnloven § 105.<sup>136</sup>

Alternativene 2 og 4 inneholder begge en kombinasjon, her kommer man frem til innløsningssummen ved å gange festeavgiften med henholdsvis 20 og 25, men i tillegg gis bortfesteren ved tidsavgrensede festeavtaler rett til å kreve 40 % av råtomtverdien. Man får altså et skille mellom tidsbegrensede og tidsuavgrensede festeavtaler som man unngår ved alternativene 1, 3 og 5.

Disse to alternativene inneholder en trygghetsventil for bortfester, han får mulighet til å kreve 40 prosent av tomteverdien der dette gir en høyere innløsningssum en 20/25 ganger oppregulert festeavgift. Regelen har klare likhetstrekk med den någjeldende regel i tomtefesteloven § 37, men forslagene tar utgangspunkt i at man ganger festeavgiften med enten 20 eller 25, og ikke med 30 slik det er etter gjeldende rett. Videre er det etter

---

<sup>133</sup> Høringsnotat s. 6.

<sup>134</sup> Høringsnotat s. 6.

<sup>135</sup> Høringsnotat s. 7.

<sup>136</sup> Høringsnotat s. 8.



forslagene kun bortfesteren som kan påberope seg 40 prosentregelen, ikke begge parter slik det er etter gjeldende rett.

Departementet legger til grunn at bortfesteren ved alternativ 2 (20 ganger festeavgiften) får et rimelig vederlag, mens ved alternativ 4 (25 ganger festeavgiften) går det vederlaget grunneier får ut over det som kreves etter Grunnloven § 105.<sup>137</sup>

Ulempen ved dette forslaget er at man for tidsbegrensede festekontrakter ikke får så enkle og klare regler som etter alternativene 1, 3 og 5. Videre får man et skille mellom tidsbegrensede og tidsubegrensede festekontrakter som man unngår med alternativene 1, 3 og 5. En tredje ulempe er at man ut fra erfaringene med 40 prosentregelen slik man kjenner den fra gjeldende rett er at den er komplisert og egnet til å skape rettsvister.

Departementet finner også at det er liten grunn til å ha regler som bygger på tomteverdien når det utelukkende er festeavgiften som representerer grunneiers økonomiske interesse. Festeforholdet innebærer en varig omdisponering av tomten, og i samsvar med regelen i tomtefesteloven § 33 som gir rett til å forlenge festekontrakten er det ikke noe som gir grunneieren forventning om å få tilbake rådigheten over tomten.<sup>138</sup> Videre er 40 prosentregelen etter departementets syn svakt fundert, når man tar utgangspunkt i en 25 ganger regel kan man ikke begrunne 40 prosentregelen med hensynet til Grunnloven.<sup>139</sup>

#### 4.4 Ny tomtefesteinstruks fra staten

Tomtefesteinstituttet er som vi har sett ovenfor åpenbart i endring. Tendensen går i retning av det som kan kalles en festervennlig utvikling. Dette er i samsvar med utviklingen for øvrig i norsk rett, hvor vi ser at såkalt svake parter (forbrukere, leietakere mv) opplever en økende grad av beskyttelse fra lovgiver. Et av løftene i Regjeringens tiltredelseserklæring – Soria Moria erklæringen – var at statlig styrte fond skulle instrueres til å innrømme innløsningsrett for fester til 30 ganger konsumprisregulert opprinnelig festeavgift, eventuelt

---

<sup>137</sup> Høyringsnotat s. 7-8.

<sup>138</sup> Høyringsnotat s. 7.

<sup>139</sup> Høyringsnotat s. 8.

forlengelse og reguleringen av festeavgiften med konsumprisindeksen.<sup>140</sup> Den nye tomtefesteinstruksen som trer i kraft fra 01.07.2008 er gitt med det formål å oppfylle dette løftet. Instruksen omfatter tomtefester som fester boligtomt på statlig grunn gjennom Opplysningsvesenets fond, Statsskog og Statsbygg.

Instruksen omfatter som nevnt bare boligfester, og det må i samsvar med tomtefesteloven ha gått 30 år av festetiden før innløsning kan kreves. De fleste festetomtene som omfattes av instruksen tilhører Opplysningsvesenets fond. Dette fondet bygger på Grunnloven § 106 og er organisert ved en egen lov.<sup>141</sup> Det følger av Grunnloven at avkastningen fra fondet skal anvendes til ”opplysningens fremme”, hvilket følges opp i lov om opplysningsvesenets fond § 5, som bestemmer at eiendommene og kapitalen til fondet ikke kan gis bort eller brukes opp.

I etterkant av plenumsdommene har det blitt tydelig at instruksen får større konsekvenser for bortfesterne enn hva man forutsatte ved vedtakelsen av instruksen. Dette gjelder særlig Opplysningsvesenets fond, da det som nevnt er fondet som vil bli hardest rammet. Jeg vil nå gi en oversikt over dette for å illustrere hvilke virkninger plenumsdommene får i praksis.

Lovavdelingen foretok en fornyet vurdering av den nye tomtefesteinstruksen etter at Høyesterett avsa den tredje plenumsdommen 21. september 2007, fordi avgjørelsen innebærer at Opplysningsvesenets fonds verditap som følge av instruksen vil bli vesentlig høyere enn tidligere forutsatt.

Lovavdelingen fant at Opplysningsvesenets fond vil tape mer enn andre statlige bortfester fordi fondet for det meste fester bort boligtomter.<sup>142</sup>

Før Rt-2007-1308 beregnet Kultur- og kirke departementet tapet til Opplysningsvesenets Fond som følge av instruksen til å være 500-640 millioner, noe som

---

<sup>140</sup> Soria-Moria erklæringen, <http://www.regjeringen.no/upload/kilde/smk/rap/2005/0001/ddd/pdfv/260512-regjeringsplattform.pdf> s. 70.

<sup>141</sup> Lov om Opplysningsvesenets fond av 7. juni 1996 nr. 33.

<sup>142</sup> Tolkinguttalelse fra lovavdelingen datert 28.01.2008.

utgjør et tap på 7,9-9,3 % av fondets totale formue. Lovavdelingen legger til grunn at dette utgjør en ikke uvesentlig forringelse av fondets kapital.<sup>143</sup>

Etter Høyesteretts avgjørelse er fondets tap beregnet til 1-1,2 milliarder av fondets totale formue på 6,95-7,35 milliarder kroner, hvilket utgjør 14,4-17 % av fondets totale formue. At tapet blir større enn først antatt er fordi innløsning etter tomtefestelovens regler vil gi høyere beløp enn hva som tidligere er lagt til grunn, som følge av Høyesteretts dom. Innløsningssummene fondet vil få som følge av instruksens påvirkes ikke.<sup>144</sup>

Lovavdelingen antar at gjennom fondets festeavtaler vil det være fester som ser seg best tjent med å påberope at innløsningssummen skal fastsettes til 40 prosent av råtomtverdien. Fordi det følger av høyesterettsdommen at bortfester alltid kan kreve at innløsningssummen skal settes til minst 20 ganger årlig festeavgift dersom fester krever innløsning til 40 prosent av tomteverdi, og dette medfører at innløsningssummen blir lavere enn verdien av kapitalisert festeavgift, blir fondets tap større.<sup>145</sup> Dette viser hvilken virkning plenumsdommen får for bortfestere.

#### 4.5 Andre reaksjoner på plenumsdommene

Plenumsdommene har fått en blandet mottakelse. Tomtefesterforbundet, som var hjelpeintervenient i de tre sakene for Høyesterett, sendte kort tid etter at avgjørelsene var klare et brev til Justisdepartementet hvor de etterlyste opprydning i tomtefesteloven § 37.<sup>146</sup>

I dette brevet legges det til grunn fra Tomtefesterforbundets side at bortfester bare har igjen retten til festeavgift når et festeforhold er etablert, festeren sitter med retten til festetomtens fulle verdi. Man mener også at taksering av tomten er irrelevant etter plenumsdommene, og at det avgjørende er festeavgiften på innløsningstidspunktet. Tomtefesterforbundet konkluderer også med at 40 prosentregelen i tomtefesteloven § 37 må behandles på nytt. De mener det bør innføres en klar regel om fastsettelse av

---

<sup>143</sup> Tolkinguttalelse fra lovavdelingen datert 28.01.2008 s. 2.

<sup>144</sup> Tolkinguttalelse fra lovavdelingen datert 28.01.2008 s. 2.

<sup>145</sup> Tolkinguttalelse fra lovavdelingen datert 28.01.2008 s. 2.

<sup>146</sup> Brev fra Tomtefesterforbundet ved Arild Ruus Simensen til Justisdepartementet ved statssekretær Svein Moland Pedersen/politisk rådgiver Eirik Øvre Thorshaug.

innløsningssummen etter Høyesteretts mal i plenumssaken, 20 ganger oppjustert festeavgift.

Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund har avgitt en felles høringsuttalelse til Justisdepartementet datert 30.01.2008.<sup>147</sup> Først vurderes spørsmålet som ble behandlet i de to første plenumsdommene, Rt-2007-1281 og Rt-2007-1306, hvorvidt fester skal ha rett til å fortsette kontrakten på samme vilkår som den utgåtte kontrakten. Det legges i høringsuttalelsen til grunn at dette i de fleste tilfeller vil bety samme historiske festeavgift som for eksempel for 90 år siden. Man fremhever at det er store årlige verdier som fratras landbruket i fremtidig næringskapital når bortfester ved utløpet av kontraktstiden ikke lenger kan kreve at det forhandles om en ny kontrakt med ny festeavgift som baseres på en prosentvis avkastning av tomteverdien.<sup>148</sup>

Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund fremhever videre at det ikke kan legges vekt på boligsosiale hensyn på festersiden fordi det ofte er snakk om ressurssterke hytteeiere med gode inntekter. I tillegg tilfaller det festerne ofte verdistigninger i millionklassen når hytta selges.<sup>149</sup>

Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund mener også at siden festerne er sikret en evigvarende rett til å fortsette kontrakten etter samme historiske festeavgift, faller behovet for innløsningsrett bort både for boligfeste og fritidsfeste.<sup>150</sup> Det legges vekt på at etter loven slik den er i dag får eieren av tomten (bortfesteren) etter 40 prosentregelen en viss andel av verdiøkningen når tomten eksproprieres (altså innløses), mens leietageren (festeren) allerede sitter på en gevinst som utgjør 60 prosent av tomteverdien.<sup>151</sup>

I forhold til spørsmålet om endringer i tomtefesteloven spørres det om hvem som rimeligvis bør nyte godt av verdistigningen på tomten, bortfester eller fester. Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund opplyser i sin felles høringsuttalelsen at en og

---

<sup>147</sup> Høringsuttalelse fra Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund v/Harald Milli og Gudbrand Kvaal til Justisdepartementet, datert 30.01.2008.

<sup>148</sup> Høringsuttalelse fra Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund s. 1.

<sup>149</sup> Høringsuttalelse fra Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund s. 1.

<sup>150</sup> Høringsuttalelse fra Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund s. 1.

<sup>151</sup> Høringsuttalelse fra Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund s. 3.

samme private bortfester ofte har forskjellige reguleringsklausuler i sine kontrakter på samme hyttefelt. Det legges derfor til grunn at hvis 40 prosentregelen oppheves og innløsningssummen skal beregnes ved å multiplisere festeavgiften med en fast faktor, f. eks 20, vil dette gi seg utslag i store forskjeller i innløsningssummer mellom festere med like tomter og således lik tomteverdi. Norges Bondelag og Norges Skogeierforening finner at dette vil medføre null rettssikkerhet for bortfesterne, og være urimelig også festere i mellom.<sup>152</sup> Det fremheves at lovens opphevelse i Høyesterett er til fordel for bortfesterne, og at dette må gi seg utslag ved at den etterfølgende lovendring også må være til fordel for bortfester.<sup>153</sup>

Opplysningsvesenets fond har også sendt Justisdepartementet merknader til høringsnotatet.<sup>154</sup> Fra deres side legges det til grunn at verken klausuler om tomteverdi eller 40 prosentregelen har vært eller vil være prosesskapende. Dette underbygges med at fondet siden 1980-tallet har latt innløse flere tusen festetomter, og at bare to av disse innløsningssakene har måttet løses gjennom rettsapparatet.<sup>155</sup>

Videre understrekes det at det at en lov er i samsvar med Grunnlovens krav om full erstatning ikke er et argument for at det er en god regel. Selv om bortfester mottar minimumserstatning etter Grunnloven § 105, betyr ikke det at regelen er rimelig sett i sammenheng med avtalen partene har inngått.<sup>156</sup>

Man vektlegger også at det er begrenset hvor langt man kan trekke hensynet til enkle og klare regler før det resulterer i klart urimelige resultater. Det anføres at en sjablonmessig regel slik departementet foreslår vil, i større utstrekning enn den nåværende regel, kunne føre til resultater som partene finner så urimelige at de ikke aksepterer det uten rettslig prøvelse.<sup>157</sup>

---

<sup>152</sup> Høringsuttalelse fra Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund s. 5.

<sup>153</sup> Høringsuttalelse fra Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund s. 5.

<sup>154</sup> Brev fra Opplysningsvesenets fond til Justis- og Politidepartementet, datert 29.01.2008.

<sup>155</sup> Brev fra Opplysningsvesenets fond til Justis- og Politidepartementet s. 1.

<sup>156</sup> Brev fra Opplysningsvesenets fond til Justis- og Politidepartementet s. 1.

<sup>157</sup> Brev fra Opplysningsvesenets fond til Justis- og Politidepartementet s. 3.

Det legges videre vekt på at dersom eier av et formuesgode ikke skal få full uttelling for samfunnsskapt verdistigning bryter dette med gjeldende regler og oppfatninger på alle andre områder, eksempelvis i ekspropriasjonserstatningsretten.<sup>158</sup>

Opplysningsvesenets fond stiller videre spørsmål ved om det er et selvstendig mål å utfase festeinstituttet, og legger til grunn at et slikt mål ikke kan være tungtveiende når en opprettholder adgangen til å bortfeste.<sup>159</sup>

Man mener også at det er behov for å ha en slik sikkerhetsventil som 40 prosentregelen er, og at hensynet til forenkling ikke kan forsvare å fjerne denne, som må anses som en rettssikkerhetsgaranti.<sup>160</sup>

Det legges til grunn at ved valg av multiplikator må man ta hensyn til at det finnes mange festeforhold, og at selv om en faktor på 20 kan være fornuftig hvor festeavgiften reflekterer markedsverdi, slik situasjonen var i Rt-2007-1308, er det slik at i 80 % av alle festeforhold reguleres festeavgiften etter konsumprisindeksen, og festeavgiften reflekterer i mange av disse tilfellene ikke tomtens verdi. Innløsning til 20 ganger en slik festeavgift vil da ofte fremstå som meget urimelig. Opplysningsvesenets fond fremhever at de boligsosiale hensyn er ivaretatt ved de for fester gunstige festeavgiftsreguleringsbestemmelsene sammenholdt med festers rett til forlengelse på samme vilkår. Videre er det slik at bortfester er i en tvangssituasjon. Dette er ikke situasjonen for fester, som fritt kan velge om han vil innløse eller ikke.<sup>161</sup>

Opplysningsvesenets fond mener at multiplikatoren bør være 30, slik at en får en regel hvor innløsningssummen fastsettes til 30 ganger oppregulert festeavgift og en rett for bortfesteren til å kreve 40 prosent av tomteverdien ved tidsuavgrensede avtaler.<sup>162</sup>

Avslutningsvis argumenteres det, på samme måte som Norges Bondelag og Skogeierforeningen, med at det fremstår som urimelig og ulogisk dersom resultatet av at en

---

<sup>158</sup> Brev fra Opplysningsvesenets fond til Justis- og Politidepartementet s. 3-4.

<sup>159</sup> Brev fra Opplysningsvesenets fond til Justis- og Politidepartementet s. 4.

<sup>160</sup> Brev fra Opplysningsvesenets fond til Justis- og Politidepartementet s. 4-5.

<sup>161</sup> Brev fra Opplysningsvesenets fond til Justis- og Politidepartementet s. 5-6.

<sup>162</sup> Brev fra Opplysningsvesenets fond til Justis- og Politidepartementet s. 6.

grunnlovsstridig regel må endres til fordel for bortfester, resulterer i at bortfester i de fleste tilfeller får en langt lavere erstatning.<sup>163</sup>

Thor Falkanger skriver i Lov og Rett nr. 10 2007 en artikkel om plenumsdommene.<sup>164</sup> Han tar i sin artikkel forbehold om at det ikke er lenge siden dommene ble avsagt, og at det er store variasjoner mellom tomtefesteforhold, og at det av den grunn bør utvises varsomhet med å trekke bastante konklusjoner basert på avgjørelsene.<sup>165</sup>

Falkanger finner at den betydning Høyesterett tillegger Stortingets oppfatning fikk et overraskende utslag, når man i stedet for å falle tilbake på 30 ganger regelen når 40 prosentregelen ikke kunne brukes i stedet henviser til "Stortingets intensjoner". Resultatet av at festeren påberopte seg en ugyldig regel ble altså bedre for ham enn om han hadde holdt seg til hovedregelen. Det er også overraskende for Falkanger at det som begynte som en beskyttelsesregel for grunneieren til slutt ble en svekkelse av grunneierposisjonen.<sup>166</sup>

Falkanger fremhever videre at det man i realiteten står ovenfor er et leieforhold som ikke bare tvangsforlenges, men hvor det i tillegg fastsettes et vederlag som kan avvike markant fra det markedsmessige, som partene antagelig ville ha kommet frem til hvis de hadde blitt enige om en frivillig forlengelsesavtale.<sup>167</sup>

I sin artikkel fremhever Falkanger også at det nå er helt klart at EMK er en rettskilde som må tas i betraktning i mange forhold, også på tingsrettens område.<sup>168</sup>

#### 4.6 Høyesterettspraksis etter plenumsdommene

Det har naturlig nok ikke vært noen Høyesterettsavgjørelse om disse spørsmålene etter at plenumsdommene ble avsagt 21. september 2007. For helhetens skyld vil jeg allikevel ta med en kort redegjørelse for de siste avgjørelsene Høyesterett har truffet om tomtefeste.

---

<sup>163</sup> Brev fra Opplysningsvesenets fond til Justis- og Politidepartementet, s. 7.

<sup>164</sup> Falkanger, Lov og Rett nr. 10 2007, s. 563-580.

<sup>165</sup> Falkanger s. 577.

<sup>166</sup> Falkanger s. 578.

<sup>167</sup> Falkanger s. 578.

<sup>168</sup> Falkanger s. 580.

Disse relaterer seg til regulering av festeavgift, hvilket har vært opphav til mange rettsvister.

Høyesterett avsa 3. desember 2007 dom i to saker som omhandler tomtefeste.<sup>169</sup> Den første saken, HR-2007-2021-A, gjaldt spørsmålet om festeavgiften ved forlengelse av festekontrakten skulle fastsettes med grunnlag i tomteverdi eller i samsvar med endringer i konsumprisindeksen. Svaret på dette spørsmålet var avhengig av hva som ”tvillaust” var avtalt, jfr. tomtefesteloven § 15.<sup>170</sup> Høyesterett presiserte at kravene for å anse noe som ”tvillaust” avtalt er strenge. I saken fant Høyesterett det ikke tvilsomt at de aktuelle festekontraktene måtte forstås slik at fastsettingen skulle skje etter andre kriterier enn endringen i konsumprisindeksen. Videre fulgte det ”tvillaust” av avtalen at fastsettingen av festeavgiften skulle skje i samsvar med prisnivået på tomter i distriktet.<sup>171</sup>

Den neste saken hvor Høyesterett avsa dom 3. desember 2007, HR-2007-2022-A gjaldt regulering av festeavgift. Spørsmålet i saken var om bortfester ved forlengelse av opprinnelig avtalt festetid kunne kreve festeavgiften fastsatt på grunnlag av tomteverdien.<sup>172</sup> Flertallet i saken la, under henvisning til avgjørelsen i HR-2007-2021-A, til grunn at festekontraktens bestemmelser om revisjon av festeavgiften ved forlengelse innebar at festeavgiften kunne fastsettes på grunnlag av tomteverdien. ”Tvillaust”-vilkåret i tomtefesteloven § 15 ble ansett å være oppfylt i saken.<sup>173</sup> Flertallet fant allikevel at oppregulering som følge av tomteverdi var avskåret som følge av at det hadde skjedd en regulering etter 1. januar 2002.<sup>174</sup>

Den seneste dom Høyesterett har avsagt som omhandler tomtefeste er HR-2008-359-A. Også denne saken gjaldt regulering av festeavgift. Spørsmålet i saken var om bortfester ved avtalefestet regulering kunne kreve festeavgiftene fastsatt på grunnlag av

---

<sup>169</sup> HR-2007-2021-A og HR-2007-2022-A.

<sup>170</sup> HR-2007-2021-A (31).

<sup>171</sup> HR-2007-2021-A (51).

<sup>172</sup> HR-2007-2022-A (1).

<sup>173</sup> HR-2007-2022-A (56).

<sup>174</sup> HR-2007-2022-A (55).



tomteverdi.<sup>175</sup> Det ble ansett klart at man hadde avtalt noe annet enn regulering i samsvar med konsumprisindeksen fordi avtalene ble inngått på 1920-tallet og offentlig konsumprisindeks først kom i 1959.<sup>176</sup> På 1920-tallet var tomteverdi i praksis enerådende hvis det i det hele tatt skulle skje regulering.<sup>177</sup> Høyesterett fant at det i slike saker kan trekkes inn supplerende bakgrunnsmateriale som uttrykk for hva som må anses som felles partsforutsetninger, forutsatt at disse har fremstått som så åpenbare for begge parter at det har fremstått som unødvendig å ta dem inn i kontrakten.<sup>178</sup> I denne saken var det klart at bortfester hadde hatt en oppfatning om at regulering skulle skje etter tomteverdi, men ikke at festerne hadde en slik oppfatning. Høyesterett fant derfor at det ikke var ”tvillaust” avtalt at regulering skulle skje etter tomteverdi.<sup>179</sup>

## 5 Avsluttende bemerkninger

Tomtefesteinstituttet er som redegjort for i denne avhandlingen i endring. Det vil bli spennende å se hvor grensene for grunnlovsmessigheten mer nøyaktig blir trukket av lovgiver, jfr. Rt-2007-1308 hvor det konstateres grunnlovsstrid og det pågående lovgivningsarbeidet. Det er også interessant at Norge nå er klaget inn for EMD av fire grunneiere. Dersom Norge skulle bli dømt her vil det nok trolig skape ny debatt om hvorvidt dette rettsinstituttet bør avskaffes eller ikke.<sup>180</sup> En eventuell avgjørelse i denne saken ligger imidlertid, som nevnt, relativt langt frem i tid.

---

<sup>175</sup> HR-2008-359-A (1).

<sup>176</sup> HR-2008-359-A (27).

<sup>177</sup> HR-2008-359-A (28).

<sup>178</sup> HR-2008-359-A (30).

<sup>179</sup> HR-2008-359-A (40).

<sup>180</sup> At det har vært debatt om dette tidligere fremgår blant annet hos Nordtveit, Lov og Rett 2001 s. 321.

## 6 Register

### Litteraturregister

#### Bøker:

- Lid Olav Lid, Tomtefeste, Universitetsforlaget Oslo-Bergen 1961
- Brækhus og Hærem Sjur Brækhus og Aksel Hærem, Norsk tingsrett, Universitetsforlaget 1964
- Falkanger og Falkanger Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, Tingsrett 6. utgave, Universitetsforlaget 2006
- Jon Gisle m.fl. Jon Gisle m.fl. Jusleksikon, 2. Utgave, Kunnskapsforlaget 2003 s. 128.

#### Artikler:

- Nordtveit Ernst Nordtveit, Tomtefeste-eit forelda rettsinstitutt? Lov og Rett 2001 s 321
- Falkanger Thor Falkanger i Lov og rett Årgang 46 nr 10 2007: Tomtefestelov og grunneierens vern etter Grunnloven og EMK – Tre plenumsdommer av Høyesterett
- Aftenposten Gunnar Magnus, publisert søndag 30 mars 2008 s. 11
- Nationen.no Hans Bårdsgård, publisert 29.mars 2008, publisert på <http://www.nationen.no/distrikt/article3435692.ece>
- Bt.no Bergens Tidende, publisert 29. mars 2008, publisert på <http://www.bt.no/innenriks/article535106.ece>

## Lovregister

1814	17. mai, Kongeriget Norges Grundlov.
1918	31. mai nr. 4, Lov om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeseerklæringer.
1926	25. juni nr. 2, Lov om forandring i lovgivningen om Høiesterrett.
1959	23. oktober nr. 3, Lov om oereigning av fast eieendom.
1975	30. mai nr. 20, Lov om tomtefeste (opphevd).
1996	7. juni nr. 33, Lov om Opplysningsvesenets fond.
1996	20. desember nr. 106, Lov om tomtefeste.
1997	13. juni nr. 43, Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m.
1999	26. mars nr. 17, Lov om husleieavtaler.
1999	21. mai nr. 30, Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett.
2002	21. juni nr. 34, Lov om forbrukerkjøp.

## Forskrifter

FOR-2001-06-08-570, Forskrift om tomtefeste m.m, gitt av Justis- og politidepartementet, publisert på lovdata.

Register over rettspraksis

Rt-1976-1

Rt-1988-276

Rt-1988-295

Rt-1988-912

Rt-1990-284

Rt-1992-1397

Rt-1999-1294

Rt-2005-1202

Rt-2006-1547

Rt-2007-1281

Rt-2007-1306

Rt-2007-1308

HR-2007-2021-A

HR-2007-2022-A

HR-2008-359-A

LA-2004-87889

James and Others vs. The United Kingdom. Application no 8793/79

## Register over lovforarbeider

Rådsegn 9 fra Sivillovbokutvalet – Om tomtefeste.

Rådsegn 15 frå Sivillovbokutvalet, NOU 1993:29 Ny lov om tomtefeste.

Ot.prp. nr. 2 (1974-1975) Om lov om tomtefeste.

Ot.prp. nr. 28 (1995-1996) Om lov om tomtefeste.

Ot.prp. nr. 29 (1999-2000) Om lov om endring i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste.

Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) Om lov om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste.

Innst.O. nr. 85 (1995-1996) Innstilling fra justiskomiteen om lov om tomtefeste.

Innst.O nr. 70 (1999-2000) Innstilling fra justiskomiteen lov om endring i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste.

Innst.O. nr 105 (2003-2004) Innstilling fra justiskomiteen om lov om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste.

Innst.S. nr. 213 (1993-1994) Innstilling fra finanskomiteen om bankkrisen og utviklingen i den norske banknæringen.

Innst.S. nr. 102 (2002-2003) Innstilling fra justiskomiteen om forslag fra stortingsrepresentantene Grethe Fossli, Anne Helen Rui og Knut Storberget om fremskyndet evaluering og endring av tomtefesteloven etter at den nå har virket i ett år.

St.mld nr. 23 (2003-2004) Om boligpolitikken.

Andre kilder

Rundskriv G- 95/88 publisert 24.mai 1988, publisert på

[http://www.regjeringen.no/upload/kilde/jd/rus/1988/0003/ddd/pdfv/189058-rundskriv\\_g-95\\_-1988.pdf](http://www.regjeringen.no/upload/kilde/jd/rus/1988/0003/ddd/pdfv/189058-rundskriv_g-95_-1988.pdf)

Soria-Moria Erklæringen, Plattform for regjeringssamarbeidet mellom

Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet

2005-09, publisert på

<http://www.regjeringen.no/upload/kilde/smk/rap/2005/0001/ddd/pdfv/260512-regjeringsplattform.pdf>

Høringsbrev fra justisdepartementet datert 18.12 2007, Invitasjon til høyringsmøte 10. januar 2008 om tomtefeste, publisert på:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/jd/dok/hoeringer/hoeringsdok/2007/Invitasjon-til-hoyringsmote-10-januar-20/-4.html?id=494373>

Grunnlagsnotat for høyringsmøte 10. januar 2008 om tomtefeste snr 200708047 EP, publisert på:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/jd/dok/hoeringer/hoeringsdok/2007/Invitasjon-til-hoyringsmote-10-januar-20/-2/grunnlagsnotat-for-hoyringsmote-10-janua.html?id=494377>

Høringsbrev fra Justisdepartementet 5. juni 2003, publisert på

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/jd/dok/hoeringer/hoeringsdok/2003/Horingsmote-om-tomtefeste/1.html?id=95728>

Brev fra tomtefesterforbundet ved Arild Ruus Simensen til Justisdepartementet ved statssekretær Svein Moland pedersen/politisk rådgiver Eirik Øvre Thorshaug datert 22. oktober 2007, publisert på:

<http://www.tomtefeste.com/dokumenter/Brev%20til%20Justisdepartementet.doc>

Høringsuttalelse fra Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund ved Harald Milli og Gudbrand Kvaal datert 30.01.2008, publisert på

[http://www.skog.no/skog\\_data/Attachments/714/B08040.doc](http://www.skog.no/skog_data/Attachments/714/B08040.doc)

Brev fra Opplysningsvesenets fond ved Hans P. Bjerring og Erik Gjævenes til Justis- og politidepartementet datert 29.01.2008, publisert på:

[http://www.ovf.no/asset/3381/1/3381\\_1.pdf](http://www.ovf.no/asset/3381/1/3381_1.pdf)

Tolkningsuttalelse fra Lovavdelingen, datert 12.01.2006, saksnummer 2005/98117  
publisert på

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/jd/Kampanjer/Tolkningsuttalelser/Tingsrett/Tolkningsuttalelser-om-tomtefesteloven/Generelt---Opplysningsvesenets-fond-og-t.html?id=455477>

Tolkingsuttalelse fra Lovavdelingen datert 28.01.2008 saksnummer 200706275 EO  
ATV/ANO publisert på

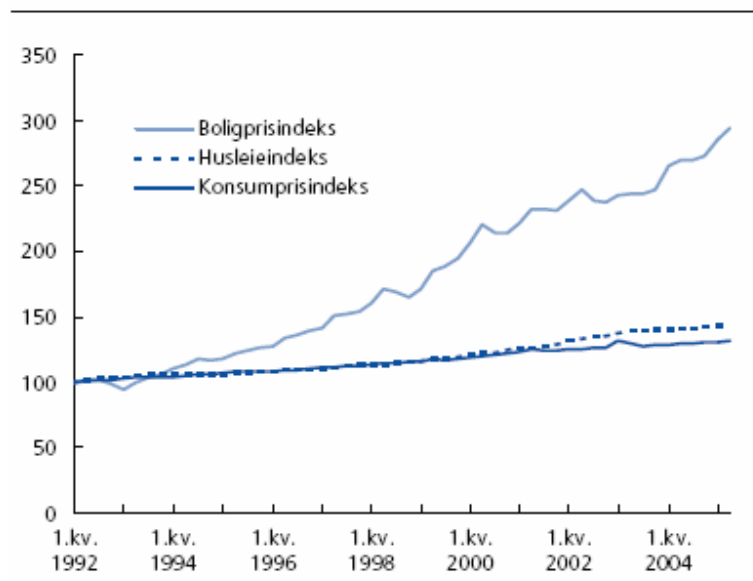
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/jd/Kampanjer/Tolkningsuttalelser/Statsrett/Tolkningsuttalelser-om-grunnloven/-106---Instruks-om-tomtefeste---Opplysni.html?id=499174>

Artikkel fra skog.no datert 01.04.2008, publisert på

[http://www.skog.no/Modules/Nyheter/article.asp?Data\\_ID\\_Article=2916&Data\\_ID\\_Channel=5](http://www.skog.no/Modules/Nyheter/article.asp?Data_ID_Article=2916&Data_ID_Channel=5)

## 7 Lister over tabeller og figurer m v

Figur 1. Boligprisindeks, husleieindeks og konsumprisindeks.  
1992 1. kvartal-2005 2. kvartal



I den opprinnelige figuren er linjene farget. Det er imidlertid den øverste linjen som beskriver boligprisindeksen, den nederste beskriver konsumprisindeksen.

Erling Røed Larsen, Boligprisenes utvikling, publisert på

<http://www.ssb.no/emner/08/05/10/oa/200505/roedlarsen.pdf>