



Justis- og politidepartementet  
Postboks 8005 Dep.  
0030 OSLO

Vår saksbehandler  
Randi Lo  
Tlf. 22 05 45 89

Vår dato  
2006-02-27  
Deres dato  
2006-01-26

Vår referanse 2004/00779/011  
Arkiv: -J52  
Deres referanse

## Høring - lov om tomtefeste og forskrift om tomtefeste m.m.

Vi viser til høringsbrev 26.01.2006, hvor Norges Bondelag har fått på høring forslag om endringer i lov om tomtefeste og forskrift om tomtefeste m.m. Høringsfristen er 1. mars 2006.

### 1. Pkt. 2 i høringsnotatet - Tidspunktet for innløsningsretten for bolighus

Forslaget om å innføre innløsningsrett annet hvert år er nedfelt i Regjeringens Soria Moria erklæring, og Norges Bondelag finner det derfor ikke hensiktsmessig å kommentere forslaget.

### 2. Pkt. 3 i høringsnotatet – Unntak fra innløsningsretten for fritidshus i statsallmenning mv.

Norges Bondelag er enig i at det bør være unntak fra innløsningsretten for fritidshus i statsallmenninger og Finnmarkseiendommen. Momenter som her er viktig er nevnt i høringsbrevet side 5 - 6. Festeinntektene av disse mange tusen fritidsfestene er en viktig del av arealenes avkastning. Dersom de selges, vil den årlige inntekten av arealene som tilfaller omkringliggende bygder, og som kommer hytteeierne og allmennheten for øvrig til nytte i stor grad, være borte for all framtid. Norges Bondelag anser en slik utvikling som svært uheldig og etter vårt syn vil ingen være tjent med dette, aller minst hytteeierne.

Norges Bondelag mener bestemmelsen også må gjelde Statens grunn/Statsallmenningene i Nordland og Troms. Som kjent har Høyesterett slått fast i Skjerstad/Beiarndommen fra 19. nov. 1991 at opprinnelig statsgrunn i landsdelen er statsallmenning. Statens arealer i denne landsdelen kan ikke bli liggende igjen som en "øy" utenom resten av landet. Her er det

#### Bondelagets Servicekontor AS

Postadresse: PB 9354 Grønland. 0135 Oslo	Besøksadresse: Schweigaardsgt. 34c Oslo	Telefon: 22 05 45 00	Telefaks: 22 17 36 68	E-postadresse: bondelaget@bondelaget.no	Internett: www.bondelaget.no
Norges Bondelag	Org.nr.: 939678670	Bankkonto: 8101.05.12891			
Bondelagets Servicekontor AS	Org.nr.: 985063001 MVA	Bankkonto: 8101.05.91392			

Vår dato  
2006-02-27

Vår referanse  
2004/00779/011

også bortfeste av tusenvis av fritidsfester på samme måte som på Finnmarkseiendommen i nord og statsallmenningene i sør.

I tillegg mener Norges Bondelag at alle innløsnings saker i dette området må midlertidig stanses. Dette fordi Samerettsutvalget II er i gang med sitt arbeid om framtidig forvaltning av disse arealene. Som kjent er utvalget gitt et mandat om å utrede en lokal forvaltningsmodell etter mønster av statsallmenningene i Sør- og Midt-Norge. Før endelige bestemmelser er vedtatt om framtidig lokal forvaltning og finansieringen av denne, bør ikke en slik endring skje.

### **3. Pkt. 4 i høringsnotatet – Unntak fra innløsningsretten for fritidshus som hører til landbrukseiendommer**

#### **3.1 Pkt. 4.2 i høringsnotatet - Spørsmål om endring av lovhjemmelen for landbruksunntaket**

På bakgrunn av de endringer som foreslås i forskriften er Norges Bondelag enig i at det vil være behov for å endre lovhjemmelen for landbruksunntaket.

Norges Bondelag går imidlertid imot en utforming av lovhjemmelen i tomtefesteloven § 34 som foreslått i høringsnotatet. Dersom forskriftshjemmelen får en generell utforming, så vil det åpne for at skiftende regjeringer lett kan endre eller oppheve forskriften. Bøndene har, som andre yrkesgrupper, behov for en forutsigbarhet i forhold til inntektene framover. Dersom forskriften om unntak fra landbruket raskt kan endres, vil det skape usikkerhet i forhold til framtidige inntekter og muligheten for å planlegge videre drift og investeringer.

Norges Bondelag vil isteden foreslå at man innfører et generelt unntak fra innløsningsretten for alle festetomter som ligger til landbrukseiendommer, og opphever forskriften. Det generelle unntaket kan da nedfelles direkte i loven på samme måte som for bygdeallmenninger, jf. tomtefesteloven § 34 annet ledd. Et generelt unntak vil være prosessbesparende for partene og generelt samfunnsøkonomisk besparende, ikke minst for rettssystemet.

Dersom det ikke er politisk vilje til å innføre et generelt unntak for landbruket, vil Norges Bondelag alternativt foreslå at unntaket fra innløsningsretten for landbruket flyttes fra forskriften og inntas direkte i tomtefesteloven. Ut i fra vår erfaring med disse sakene i praksis, er det forskriften § 4 første ledd litra a og litra b som er de vilkårene som har størst betydning. Vi vil derfor foreslå å ta vilkårene direkte inn i lovbestemmelsen. Dersom § 4 første ledd litra c oppheves, slik som Justisdepartementet foreslår som et alternativ, bør de øvrige vilkårene kunne nedfelles direkte i lovbestemmelsen.

Så langt det er behov for en nærmere presisering av landbruksunntaket, så er det ikke noe i veien for at denne presiseringen blir gjort i forskrift. For eksempel når det gjelder sameier som omtales i høringsnotatet side 18 – 19.

Med en enkel og klar regel nedfelt direkte i tomtefesteloven vil regelen om unntak fra innløsningsrett både være lettere tilgjengelig for folk og langt enklere å praktisere.

Vår dato  
2006-02-27

Vår referanse  
2004/00779/011

---

Norges Bondelag ser behovet for å endre lovhjemmelen, men går imot en så vid forskriftshjemmel som foreslått i høringsnotatet. Isteden ønsker Norges Bondelag at det innføres et generelt unntak fra innløsningsretten for landbruket som nedfelles direkte i tomtefesteloven. Alternativt at vilkårene i forskriften forenkles og tas direkte inn i loven.

### **3.2 Pkt 4.3 i høringsnotatet – Endring av forskrift om tomtefeste m.m. § 4 første ledd bokstav c**

I høringsnotatet side 14 -17 foreslår Justisdepartementet enten å sette ned prosentsatsen fra 10 % til 5 % eller oppheve vilkåret i forskriften § 4 første ledd litra c.

Norges Bondelag går sterkt inn for å oppheve vilkåret i forskriften § 4 første ledd litra c. Vi er enig i Justisdepartementets vurderinger i høringsbrevet side 14 til 17 hvor det fremgår at dersom prosentsatsen settes ned fra 10 % til 5%, så vil dette vilkåret i alle tilfeller ha begrenset betydning. Dette sett i sammenheng med den vesentlige forenklingen det vil innebære å oppheve forskriften, så taler de beste grunner for å oppheve vilkåret.

Forslaget innebærer en betydelig prosessbesparelse. Slik bestemmelsen er utformet er det vårt inntrykk, på bakgrunn av daglige henvendelser fra våre medlemmer, at regelen er så komplisert og konfliktskapende at begge parter er avhengig av å bruke advokat. Slik regelen er utformet er det nærmest umulig for folk uten juridisk bakgrunn å forstå bestemmelsens innhold og vurdere hvorvidt de oppfyller betingelsene.

Bortfester er i henhold til forskriften pålagt å dokumentere at vilkårene er oppfylt, men så lenge reglene er så kompliserte vil han her være avhengig av advokatbistand og regnskapskyndig bistand.

Den kompliserte regelen fører trolig også til at bortfester i en del tilfeller feilaktig motsetter seg innløsning som en følge av at vilkårene er vanskelig å forstå og vurdere, eller at festerne ubegrunnet fastholder sitt innløsningskrav og søker advokatbistand.

Etter vår mening er vilkåret i forskriften § 4 første ledd litra c årsaken til at regelen er så komplisert. Dersom dette vilkåret oppheves, vil praktiseringen av forskriften bli vesentlig forenklet. Partene vil da lettere kunne klarlegge om det foreligger rett til innløsning uten bruk av advokat. Er partene først da enige om at det foreligger innløsningsrett, vil de trolig lettere også blir enige om innløsningssummen.

Det bør være et klart mål at disse reglene utformes på en så enkel og konsis måte at bortfester og fester uten juridisk bistand selv er i stand til å vurdere om unntaket fra landbruket slår inn eller ikke. Norges Bondelag mener at dette målet kan oppnås i de fleste saker ved en slik regelforenkling som Justisdepartementet her fremsetter som et alternativ.

Dersom dette forslaget blir vedtatt, vil det gi en stor ressursmessig- og omkostningsmessige besparelser både for partene og for rettssystemet.

Alternativt støtter Norges Bondelag forslaget om å sette ned prosentsatsen i forskriften § 4, første ledd litra c fra 10 % til 5 %.

Vår dato  
2006-02-27

Vår referanse  
2004/00779/011

### **3.3 Pkt 4.4 i høringsnotatet – Visse sameieforhold, forskriftens eiendomsbegrep m.m.**

Norges Bondelag støtter Justisdepartementets forslag om å ta inn en uttrykkelig presisering i forskriften om hvordan forskriften er å forstå i forhold til festetomter som ligger til landbrukseiendommer i et realsameie.

Norges Bondelag har fått flere henvendelser vedrørende festetomter som er organisert gjennom utmarkslag. I disse tilfellene eies grunnen av den enkelte grunneier, men utmarkslaget oppebærer ofte inntektene fra festetomtene og administrerer virksomheten. Ofte vil det være utmarkslaget som har lagt ut tomtene, uten tanke på hvem som eier grunnen og hvem som eier friarealet. Så lenge det er utmarkslaget som her oppebærer inntektene fra festetomtene, så har ikke det hatt praktisk betydning.

I likhet med almenninger og realsameier så står utmarkslagene ofte for fellestiltak til almennhetens beste som oppkjøring av skispor, rydding og merking av stier, opparbeidelse og vedlikehold av veier, kultivering av fiskevann osv. Dersom festetomtene som er organisert gjennom utmarkslag innløses, mister utmarkslagene disse inntektene. De samme argumentene som gjør seg gjeldende for å unnta bygdealmenninger og statsalmenninger fra innløsning, gjør seg gjeldende også for privat grunn som administreres gjennom utmarkslag.

Norges Bondelag ber derfor om at disse utmarkslagene likestilles med realsameier i forhold til reglene om innløsning, og at dette tas inn i forskriften.

Norges Bondelag støtter videre forslaget om å presisere nærmere hva som er en landbrukseiendom i høringsbrevet punkt 4.4.3 og når en festetomt anses å ligge til en landbrukseiendom i høringsbrevet punkt 4.4.4.

## **4. Pkt. 5 i høringsnotatet - Tvisteløsningsordninga ved regulering av festeavgift og ved innløsning**

### **4.1 Pkt. 5.3 i høringsnotatet – Bør fester ha angrerett etter at innløsningssummen er endelig fastsatt?**

Norges Bondelag går imot forslaget om at fester skal gis rett til å gå fra innløsningskravet etter at innløsningssummen er endelig fastsatt. Selv om det er lagt opp til at fester da må dekke bortfester sine omkostninger, så er ikke det tilstrekkelig. Å være part i en rettslig tvist er for de fleste en betydelig påkjenning, og bortfester vil trolig ha brukt mye tid på saken som han ikke vil få kompensert.

Vi er ikke enig i begrunnelsen i høringsbrevet side 22 – 23 for å innføre en slik regel. Fester bør i rimelig grad i forkant ved hjelp av eiendomsmegler og takstmann kunne anslå hva innløsningssummen vil bli. Siden innløsningssummen som hovedregel skal fastsettes til 40 % av råtomtverdien, så er det begrenset hvilke utslag det vil få på innløsningssummen dersom skjønnet ender på en verdivurdering som ligger noen høyere enn det fester har kalkulert med.

Vår dato  
2006-02-27Vår referanse  
2004/00779/011

Norges Bondelag er av den oppfatning at fester har gode muligheter til på forhånd å forutse hva innløsningssummen anslagsvis vil bli. Han må da i forkant av saken ta høyde for at innløsningssummen kan bli høyere enn en lav takst, og han kan da velge å ikke gå videre med saken.

Sett i sammenheng med at det nå trolig blir innført en rett til å løse inn bolighus annet hvert år, vil en slik angrerett være særlig uheldig. Fester kan da spekulere i utviklingen av eiendomsprisene og han kan annet hvert år kreve innløsning frem til innløsningssummen ender på en pris han vil betale. Eller han kan spekulere i at bortfester ikke lenger orker å stå imot og går med på en lavere innløsningssum enn det som er fastsatt i skjønnet for å bli ferdig med saken.

En slik regel vil også medføre en unødvendig belastning for rettsystemet. Behovet for å få avsluttet en sak må her veie tungt.

#### 4.2 Pkt. 5.4 i høringsnotatet – Bør reglene om skjønn bli endret?

Norges Bondelag støtter Justisdepartementet forslaget om å endre prosessreglene slik at man går bort fra lensmannsskjønn som en tvungen tvisteløsningsordning, og gjeninnfører regelen om rettslig skjønn. Etter vårt syn er tvisteløsningsmekanismen med skjønn en bedre løsning enn det ordinære rettergangssystemet i disse sakene.

Norges Bondelag er enig i at søksmålsfristen i tomtefesteloven § 37 annet ledd er prosessskapende og støtter Justisdepartementets forslag om å ta bort fristen.

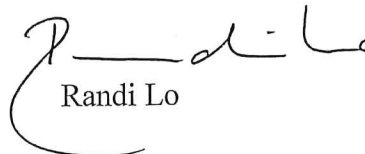
Norges Bondelag mener det bør være adgang til å dele en sak om innløsning, men da slik at spørsmålet om det foreligger *rett til innløsning* avgjøres først før retten tar stilling til innløsningssummen. Det bør *ikke* være adgang til å få prøvd spørsmålet om størrelsen på innløsningssummen før retten har tatt stilling til hvorvidt det foreligger rett til innløsning. Lovbestemmelsen bør her utformes etter samme system som odelsloven § 64.

#### 5. Pkt. 2.2 og 3.2 i høringnotatet - Overgangsregler

Norges Bondelag ber Justisdepartementet vurdere behovet for overgangsregler. Det eksisterer allerede mange overgangsregler som kompliserer regelverket om tomtefeste.

Med hilsen

  
Harald Milli

  
Randi Lo