



DET KONGELIGE
JUSTIS- OG BEREDSKAPSDEPARTEMENT

Prop. 148 L

(2011–2012)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Midlertidig lov om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus

*Tilråding fra Justis- og beredskapsdepartementet 14. september 2012,
godkjent i statsråd samme dag.
(Regjeringen Stoltenberg II)*

1 Proposisjonens hovedinnhold

I proposisjonen fremmer Justis- og beredskapsdepartementet forslag om en midlertidig lov om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus. Lovforslaget har sin bakgrunn i Den europeiske menneskerettighetsdomstolens dom 12. juni 2012 i saken Lindheim og andre mot Norge og tar sikte på å avklare rettstilstanden inntil endelig rettsavklaring foreligger.

2 Bakgrunn

Det følger av lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste § 33 at festeren i stedet for å kreve innløsning av festetomt til bolighus eller fritidshus etter § 32 når festetiden er ute, kan kreve forlengelse av festeavtalen på samme vilkår som før. Bestemmelsen kom inn i tomtefesteloven i 2004 på grunnlag av et politisk kompromiss, jf. Innst. O. nr. 105 (2003-2004) og Ot.prp. nr. 41 (2003-2004).

Den nevnte lovbestemmelsen var tema i Den europeiske menneskerettighetsdomstolens dom 12. juni 2012 i saken Lindheim og andre mot Norge. Den europeiske menneskerettighetsdomstolen (EMD) kom til at festeres rett etter tomtefesteloven § 33 til å kreve forlengelse av festeavtalen på samme vilkår som før ved festetidens utløp

er i strid med den europeiske menneskerettighetskonvensjonen (EMK) første tilleggsprotokoll artikkel 1 om vern av eiendomsretten. Dersom dommen blir stående, vil det være behov for å endre tomtefesteloven, slik at loven kommer i samsvar med synspunktene det er gitt uttrykk for i dommen. Staten anmodet 11. september 2012 om at saken tas opp til ny vurdering av EMDs storkammer. Det er imidlertid foreløpig ikke avklart om saken vil slippe inn til storkammerbehandling. Etter EMK artikkel 43 er dette opp til domstolens skjønn.

Departementet er kjent med at det råder usikkerhet blant festere og bortfestere etter EMDs dom og konklusjonen der om at tomtefesteloven § 33 er i strid med EMK første tilleggsprotokoll artikkel 1. Usikkerheten synes dels å knytte seg til partenes rettsstilling i festeforhold som allerede er forlenget i medhold av tomtefesteloven § 33, og dels til partenes rettsstilling ved eventuelle fremtidige forlengelser. Det eksisterer over 300 000 festeforhold i Norge i dag, og rettighetsforholdene berører grunnleggende interesser. For å forhindre tvister og usikkerhet i tiden frem til eventuelle endringer i tomtefesteloven eller en eventuell dom fra EMDs storkammer som konkluderer med at tomtefesteloven § 33 ikke er i strid med EMK første tilleggsprotokoll artikkel 1, er det etter departementets syn behov for en midlertidig rettsavklaring. Departementet ser det som

nødvendig å få på plass en slik rettsavklaring så raskt som mulig, og lovforslaget har derfor ikke vært på alminnelig høring, jf. Utredningsinstruksen punkt 5.4.

3 Departementets vurderinger

Departementet fremmer forslag om en midlertidig lov om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus som avløser tomtefesteloven § 33 inntil rettstilstanden er endelig avklart. Departementet foreslår en regulering som i utgangspunktet viderefører den ufravikelige retten til å kreve forlengelse på samme vilkår som før ved festetidens utløp, men da slik at reguleringen av vilkårene avgrenses til tidspunktet for ikraftsettelsen av eventuelle endringer i tomtefestelovens regler om forlengelse. Ved festeavtaler som løper ut etter ikrafttreddelsen av den midlertidige loven, vil festeren og de som er omfattet av tomtefesteloven § 32 annet ledd, kunne kreve at festet forlenges på samme vilkår som før inntil ikrafttreddelsen av eventuelle endringer i tomtefesteloven. For festeavtaler som allerede er forlenget etter tomtefesteloven § 33, vil festet fortsette å løpe på samme vilkår som før inntil ikrafttreddelsen av eventuelle endringer i tomtefesteloven. Et feste som er forlenget etter den midlertidige loven eller tomtefesteloven § 33, vil på samme måte som etter gjeldende regler om festetid etter forlengelser i medhold av tomtefesteloven § 33, jf. tomtefesteloven § 33 annet punktum med videre henvisning til lovens § 7 første ledd, gjelde inntil det blir sagt opp av festeren eller tomten blir innløst. For øvrig vil reglene i tomtefesteloven gjelde.

Departementet understreker at lovforslaget kun tar sikte på å regulere rettstilstanden frem til endelig rettsavklaring foreligger. Hvorvidt tomtefesteloven må endres, og hva eventuelle lovendringer i så fall vil gå ut på, er foreløpig uvisst. Dette innebærer samtidig at partene i festeforholdene ikke vil kunne forutberegne sin lovmessige rettsstilling lenger frem enn virketiden til den midlertidige loven. For å forhindre at det på sviktende grunnlag inngås eventuelle avtaler som regulerer vilkårene for festet i et lengre tidsperspektiv enn den midlertidige lovens virketid, foreslår departementet derfor at det fra den midlertidige lovens ikrafttreddelse ikke med bindende virkning skal kunne inngås avtale om vilkårene for festet i tiden etter ikrafttreddelsen av eventuelle endringer i tomtefesteloven.

Det er foreløpig usikkert når endelig rettsavklaring vil foreligge. Departementet foreslår inntil

videre at den midlertidige loven skal gjelde frem til 1. juli 2014.

For det tilfellet at EMDs dom 12. juni 2012 skulle bli stående eller tilsvarende synspunkter skulle bli opprettholdt i en eventuell dom fra EMDs storkammer, vil departementet peke på at en midlertidig rett til å kreve forlengelse på samme vilkår som før ikke synes uforenlig med den forståelsen av EMK første tilleggsprotokoll artikkel 1 som kom til uttrykk i EMDs dom 12. juni 2012. EMD ga ikke uttrykk for at en forlengelsesrett i seg selv er i strid med EMK første tilleggsprotokoll artikkel 1, eller at bortfesterne ved forlengelser skal kunne kreve en festeavgift som fullt ut reflekterer tomtenes markedsverdi. Det som synes å ha vært avgjørende for EMD, var den samlede balanseforskyvningen som følge av at tomtefesteloven § 33, sett i sammenheng med tomtefesteloven § 15, gir festerne en rett til å forlenge festet *på ubestemt tid* samtidig som at bortfesterne, i sakene som ble vurdert av domstolen, ikke ville ha adgang til på noe tidspunkt å oppregulere festeavgiften utover endringene i konsumprisindeksen. De hensynene som EMD pekte på i dommen 12. juni 2012, vil ikke gjøre seg gjeldende med samme styrke overfor en midlertidig rett til å forlenge festet på samme vilkår som før med den tidsavgrensningen som departementet foreslår. Videre bemerkes at EMD ikke ga konkrete anvisninger på hvilke lovendringer som vil være påkrevd for å oppfylle konvensjonens krav, men innrømmet staten en viss skjønnsfrihet med hensyn til den nærmere balanseringen av de involverte interesser.

4 Økonomiske og administrative konsekvenser

Lovforslaget medfører ikke endelige endringer i gjeldende rett, men kun en midlertidig tidsavgrensning i festernes rett til å kreve forlengelse av feste til bolighus og fritidshus på samme vilkår som før ved at vilkårenes løpetid avgrenses til tidspunktet for ikraftsettelsen av eventuelle endringer i tomtefesteloven. Lovforslaget innebærer samtidig en presisering av rettstilstanden inntil endelig rettsavklaring foreligger. Departementet legger etter dette til grunn at lovforslaget ikke vil ha økonomiske eller administrative konsekvenser utover eventuelle besparelser for det offentlige og private parter som følge av et redusert antall tvister i tiden frem til endelig rettsavklaring.

Justis- og beredskapsdepartementet

tilrår:

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et fremlagt forslag til proposisjon til Stortinget om midlertidig lov om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus.

Vi HARALD, Norges Konge,

stadfester:

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til midlertidig lov om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus i samsvar med et vedlagt forslag.

Forslag

til midlertidig lov om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus

§ 1 Fra ikrafttredelsen av denne loven kan festeren og de som er omfattet av tomtefesteloven § 32 annet ledd, i stedet for å kreve innløsning av festetomt til bolighus og fritidshus etter tomtefesteloven § 32 når festetiden er ute, kreve at festet forlenges på samme vilkår som før inntil ikrafttredelsen av eventuelle endringer i tomtefestelovens regler om forlengelse.

§ 2 For festeavtaler som er forlenget i medhold av tomtefesteloven § 33, løper festet på samme vilkår som før inntil ikrafttredelsen av eventuelle endringer i tomtefestelovens regler om forlengelse.

§ 3 For festeavtaler som er forlenget etter § 1 eller omfattes av § 2, gjelder festet til det blir sagt opp av festeren eller tomten blir innløst.

§ 4 Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som strider mot bestemmelsene i denne loven. Fra lovens ikrafttredelse kan det heller ikke med bindende virkning inngås avtale om vilkårene for festet i tiden etter ikrafttredelsen av eventuelle endringer i tomtefestelovens regler om forlengelse.

§ 5 Loven trer i kraft straks. Loven oppheves fra og med 1. juli 2014.



Trykk: AS O. Fredr. Arnesen. September 2012.

241491