



Faktaark

Endringer i tomtefestelovens innløsningsregler fra 1. juli 2006

- Ved lov 30. juni 2006 nr. 52 ble det vedtatt endringer i tomtefesteloven. Endringene ble satt i kraft fra 1. juli 2006. Samtidig ble det gjort endringer i tomtefesteforskriften, jf. forskrift 30. juni 2006 nr. 728.
- Lovendringene innebærer en styrking av innløsningsretten for festere av boligtomter. Tomtefesteloven § 32 første ledd er endret slik at fester av boligtomt etter at det er gått 30 år av festetiden, kan kreve innløsning hver gang det har gått to nye år, i stedet for hver gang det har gått ti år slik regelen var før. For tomt til fritidshus er regelen fremdeles at det kan kreves innløsning hver gang det har gått ti nye år.
- Regelen i tomtefesteloven § 34 om begrensning av innløsningsretten ved feste av tomt på bygdeallmenning er utvidet til også å gjelde feste av fritidstomt i statsallmenning og feste av fritidstomt på Finnmarkseiendommens grunn i Finnmark. For fritidstomter i statsallmenninger innebærer dette at rettstilstanden blir reversert til det som gjaldt før en lovendring i 2004.
- Ved endring i tomtefesteforskriften § 4 første ledd bokstav c er innløsningsretten for hyttetomter knyttet til landbruk begrenset. Det er som hovedregel ikke innløsningsrett for hyttetomter knyttet til landbruk der festeinntektene utgjør mer enn fem prosent av gårdens nettoinntekter. Tidligere gikk grensen ved ti prosent av inntektene.
- Tomtefesteloven § 38 har fått en regel som innebærer at en fester som har krevd innløsning av tomten, har angrerett dersom det viser seg at innløsningssummen blir for høy. Festeren kan da si fra seg innløsningskravet. Angrefristen er fire uker fra det tidspunkt da innløsningssummen er endelig fastsatt. Bortfesterens kostnader knyttet til kravet må erstattes av festeren hvis angre retten brukes.
- Overgangsregler for endringene i innløsningsreglene er fastsatt ved forskrift 6. juni 2006 nr. 729. Endringen i tomtefesteloven § 32 første ledd gjelder der krav om innløsning blir fremmet på grunnlag av at innløsningstiden er inne eller festetiden er ute 1. september 2007 eller senere. Det samme gjelder for endringen i § 34 andre ledd andre punktum om festetomter til fritidshus som hører til statsallmenning.