



Til  
Justiskomiteen  
Stortinget

Vår referanse  
ESD / 12-1203

Vår dato  
14.11.2012

### **Forslag om midlertidig lov – forlengelse av tomtefesteavtaler; Prop. 148 L (2011-12)**

Norge ble dømt for brudd på Den europeiske menneskerettighetskonvensjon (EMK) ved Den europeiske menneskerettighetsdomstols (EMD) dom av 12. juni 2012 (sakene 13221/08 og 2139/10). Retten fant at tomtefesters rett til å forlenge en tidsavgrenset festeavtale på samme vilkår som før og uten tidsavgrensning, er i strid med EMK. Årsaken er at denne retten ikke er rettferdig balansert med hensynet til bortfester.

Anken ble avvist fra behandling i EMDs storkammer den 22. oktober 2012 og EMDs dom er derfor endelig. Norge må etter dette endre loven på de punkter den er folkerettsstridig. En fortsatt folkerettsstridig praksis vil kunne gjøre staten Norge erstatningsansvarlig overfor de grunneiere som lider tap på grunn av dette.

Norges Bondelag, Norges Skogeierforbund og NORSKOG ser med bekymring på Justisdepartementets utkast til midlertidig lov i denne saken (Prop. 148 L (2011-2012)). Vi mener det nå umiddelbart bør igangsettes et arbeid med endring i tomtefesteloven, og at det er bedre å være uten, enn med en midlertidig lov med den utforming som Justisdepartementet har foreslått. Da kan man nytte tomtefesteloven § 10 annet ledd inntil endelig lov er på plass (foreløpig forlengelse på gamle vilkår inntil forhandlingene er avsluttet).

Med bakgrunn i ovennevnte dom fra EMD, vil – etter vårt syn – festeavtaler som forlenges i den midlertidige lovens virketid få vilkår som nå er kjent folkerettsstridig. Dersom man vil ha en midlertidig lov, er det derfor særlig uheldig at loven er uklar når det gjelder spørsmålet om disse vilkårene vil kunne reforhandles etter at den midlertidige loven har opphørt og tomtefesteloven er endret i tråd med folkerettens regler. **Våre organisasjoner mener det bør fremgå tydelig at vilkår som er satt i den midlertidige lovens funksjonstid, kan kreves reforhandlet når endelig lov har trådt i kraft.** I motsatt fall er det – slik vi ser det – en risiko for at de vilkår som er inngått under midlertidig lov vil gjelde på ubestemt tid inntil *fester* ensidig ønsker å si opp avtalen eller innløse tomten.

Vi mener på denne bakgrunn at ordlyden i det fremlagte lovforslaget ikke er god nok til å sikre formålet, nemlig å «... forhindre tvister og usikkerhet i tiden frem til ... endringer i tomtefesteloven ...». Vi frykter at en midlertidig lov med det innhold som Justisdepartementet har foreslått, vil øke risikoen for tvister i saker hvor festeavtaler forlenges i lovens virketid.

Norges Bondelag, Norges Skogeierforbund og NORSKOG er opptatt av at forlengelse av festeavtaler skal skje i tråd med de prinsipper som er knesatt ved EMDs avgjørelse, også frem til

endelig lov er vedtatt. Vi er samtidig opptatt av å skape ro mellom festere og bortfestere mens arbeidet med den endelige loven pågår. Etter vårt syn kan dette best oppnås dersom man på en betryggende måte forebygger rettstap hos både fester og bortfester.

Når det nå er fremmet et forslag om en midlertidig lov, og denne er til behandling i Justiskomiteen, må denne få en ordlyd som er i samsvar med intensjonen. Norges Bondelag, Norges Skogeierforbund og NORSKOG foreslår etter dette, følgende tekst til midlertidig tomtefestelov:

§ 1 Fra ikrafttreddelsen 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 **midlertidig** forlenges på samme vilkår som før inntil ikrafttreddelsen **av eventuelle endringer** i tomtefestelovens regler om forlengelse.

§ 2 For festeavtaler som er forlenget i medhold av tomtefesteloven § 33, løper festet **midlertidig** på samme vilkår som før inntil ikrafttreddelsen **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~~ tomtefesteloven § 10 annet ledd tilsvarende, **inntil ikrafttreddelsen av endringer i tomtefestelovens regler om forlengelse. Når endelig avtale inngås etter ikrafttreddelsen av endringer i tomtefestelovens regler om forlengelse, skal de nye vilkårene ha virkning fra det tidspunkt avtalen ble forlenget på midlertidige vilkår.**

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

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

Når det gjelder prosessen med endring i tomtefesteloven, er vi opptatt av at det oppnås en varig god løsning for begge sider. En forutsetning for dette er at man får en balansert lovprosess. **Vi foreslår derfor en arbeidsgruppe der det inngår representanter fra både fester- og bortfestersiden, og som har som mandat å fremme forslag til endring av de regler EMD har kritisert.** En del av dette arbeidet må være å få oversikt over eksisterende avtaler, festeavgifter med videre, slik at man får et best mulig grunnlag for å fremme et lovforslag.

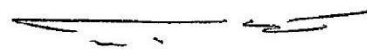
Med vennlig hilsen



Nils T. Bjørke  
Norges Bondelag



Olav Veum  
Norges Skogeierforbund



Thomas Meinich  
NORSKOG