

Dokumenttype NOU 1993:29 **Dokumentdato** 1993-10-00

Tittel Ny lov om tomtefeste
Utvalgsnavn Sivillovbokutvalet
Utvalgsleder Rygg, Ola
Utgiver Justis- og politidepartementet
Oppnevnt 1988-10-01 **Sider** 115
Kapittel 1 Innleiing
 1.3 Hovudinnhaldet i utkastet til ny festelov

1.3 Hovudinnhaldet i utkastet til ny festelov

Utkastet til ny tomtefestelov inneheld 10 kapitel med 50 paragrafar. Oppbygginga av og systematikken i utkastet er til dels den same som i 1975-lova, men på nokre punkt annleis.

Kapitel I om Allmenne føresegner har ikkje nokon paragraf som svarar til 5 i 1975-lova om forbod mot avtale om lån som vilkår for festerett og mot avtale om tilskot anna enn til opparbeiding av tomta. Utvalet har vurdert det slik at jamvel om slike forbod ideelt sett kan ha gode grunnar for seg, så er det så vanskeleg å føra kontroll med dei at dei like gjerne kan takast bort. Dette gjeld både lån (kva skal til for at eit lån må seiast å vera sett som vilkår for festerett ?) og tilskot. I Ot.prp. nr. 2 s. 62 sp. 1 er det sagt

om 5 at "lovutkastet vil i prinsippet ikkje vere til hinder for at festaren seinare, i tida etter at han har teke over festet, inngår ei særskilt ny låneavtale

med bortfestaren." Det er vel då heller ikkje noko i vegen for å inngå ei slik låneavtale i tida før festeavtala. Utvalet meiner dette viser at eit forbod mot å

setja lån som vilkår for festerett vil vera svært vanskeleg å handheva, og at den praktiske verknaden av eit slikt forbod truleg er minimal. For tilskot gjeld langt på veg det same. Når det gjeld tilskot, kan det dessutan hevdast at det bør stå partane fritt å avtala det samla vederlaget for tomta dels som eit eingongsvederlag og dels som ei årleg avgift - når berre det samla vederlaget er nokolunde rimeleg. Problema med fordeling av kostnader til opparbeiding av utbyggingsområde, som er nemnt i mandatet, talar og etter utvalet sitt syn for at heile 5 (bortsett frå tredje stykket, som systematisk høyrer heime i avviklingkapitlet) bør gå ut i ei ny lov.

I 1-1 er teke inn ein regel om at lova i utgangspunktet også skal gjelda rettshøve der huseigaren formelt er eigar av tomta, men der vederlaget heilt eller delvis skal ytast i form av ein terminvis pengesum.

I 1-5 er teke inn ein regel om at i nye festehøve skal det seiast i festeavtala kva for føremål tomta vert festa bort til, og at tomteverdet skal opplysast.

I 1-6 er gjort framlegg om eit forbod mot framfeste av tomter til bustadhus og fritidshus, dvs. at også grunneigaren må vera part på bortfestarsida i slike festehøve for ettertida.

Kapitel II om festetid, oppseiing og lenging inneheld nokre viktige endringsframlegg.

Etter 2-1 vil i nye festehøve skipnaden bli at eit feste av tomt til bustadhus gjeld til det vert sagt opp av festaren eller til tomta vert innløyst,

medan eit feste av tomt til fritidshus som hovudregel gjeld for 50 år. Etter 6 i 1975-lova gjeld ei minste festetid på 80 år for begge dei nemnde festetypane.

I 2-3 gjer utvalet framlegg om ein regel om automatisk lenging av åremålsfeste som ikkje er sagt opp skriftleg seinast to år før avtalt festetid er ute.

Kapitel III om innløyising er mykje endra i høve til reglane om

innløyising i 1975-lova.

Etter 3-1 vert innløyising retten til bustadtomter i prinsippet den same som etter 10 i 1975-lova, men med den viktige endringa at unntaka i 10 andre og tredje stykket er tekne bort. Ei bustadtomt vil etter framlegget kunne krevjast innløyist så langt bortfestaren ville hatt rettsleg høve til å selja

tomta på bortfestingstida. Og når rettsgrunnlaget til bortfestaren hindrar innløyising, vil festaren ha krav på lenging av festet på same vilkår som før om ikkje anna er avtalt. Tomter til fritidshus vil etter framlegget ikkje kunne krevjast innløyiste dersom festaren når festetida er ute får tilbod om nytt feste

på minst 50 år og elles på same vilkår som før. Innløyising i eldre festehøve er regulert i kap. VIII.

Etter 3-3 kan det i nye festehøve avtalast innløyisingssplikt for festaren, men for tomt til bustadhus og fritidshus berre i kombinasjon med innløyisingssrett - og også med eit par andre avgrensingar.

I 3-4 gjer utvalet framlegg om nye - fråvikelege - reglar for fastsetjing av innløyisingssum. Reglane går ut på at ved innløyising av åremålsfeste skal utgangspunktet vera tomteverdet på bortfestingstida, omrekna etter endringa i pengeverdet i festetida, og slik at verdauke eller verdming i festetida som ikkje skriv seg frå endringar i pengeverdet eller frå festaren vert lagt til eller trekt ifrå med ein halvpart (dvs. at ein allmenn auke

i tomteverdet i festetida vert delt likt mellom bortfestaren og festaren ved innløyising). Ved innløyising av tomt som er festa bort på uavgrensa tid og utan oppseiingsrett for bortfestaren, skal innløyisingssummen setjast til 25 gonger festeavgifta på innløyisingstida.

Kapitel IV om festeavgift har 5 paragrafar.

I motsetnad til 1975-lova (13) har utkastet ingen reglar om fyrstegongsfastsetjing av festeavgifta.

I 4-4 gjer utvalet framlegg om ein regel som går ut på at festeavgift skal kunne krevjast regulert i samsvar med endringar i pengeverdet i festetida, slik at realverdet av avgifta ved kvar regulering vert det same som på bortfestingstida. Denne regelen skal gjelda både i nye og eldre festehøve, så langt det ikkje med reine ord er avtalt at festeavgifta skal stå uendra eller

det er avtalt regulering på anna grunnlag enn endringar i pengeverdet. For tomt til bustadhus skal det i nye festehøve ikkje kunne avtalast regulering på slikt anna grunnlag. For tomt til fritidshus skal det i nye festehøve kunne avtalast regulering på grunnlag av endringar i pengeverdet, på grunnlag av endring i tomteverdet eller på grunnlag av ein kombinasjon av endring i pengeverdet og endring i tomteverdet.

Kapitel V om råderetten har 5 paragrafar, og med eit par viktige endringar i høve til 15 - 18 a i 1975-lova.

I 5-1 gjer utvalet framlegg om ein ny regel som går ut på at den som har festa tomt til bustadhus i utgangspunktet skal ha den same fysiske råderett over tomta som ein eigar har - likevel berre til bruk innanfor festeføremålet.

I 5-2 vert tilhøvet mellom overføringsrett for festaren og avtalt forkjopsrett for bortfestaren regulert på ein noko annan måte enn etter 16 og 16 a i 1975-lova. I staden for den skjønsmessige avgrensinga i bruken av avtalt forkjopsrett i 16 a, gjer utvalet framlegg om at forkjopsrett for ettertida ikkje skal kunne avtalast ved overføring av tomt til bustadhus eller fritidshus til ektemake, livsarving og visse andre nærstående personar. Det skal heller ikkje kunne setjast vilkår om godkjenning frå bortfestaren til slik overføring. Regelen i 1975-lova 16 tredje stykket om godkjenningsrett for bortfestaren ved overføring av festerett er teken bort;

det vil seia at det i nye

festehøve må avtalast dersom bortfestaren skal ha rett til å setja seg imot at festeretten vert førd over til ny festar.

I 5-4 gjer utvalet framlegg om ein fråvikeleg ny regel som går ut på at festaren skal kunne stifta slike bruksrettar over tomta som med omsyn til bruksmåte, omfang og tidsavgrensing ligg innanfor den råderetten festaren sjølv har. Etter 18 i 1975-lova er regelen at festaren ikkje kan stifta særlege

råderettar for andre utan med samtykke frå bortfestaren.

Kap. VI om mishald og mishaldsverknader og kap. VII om avvikling avløyser reglane i 19-27 i 1975-lova. Utvalet har her valt ein annan systematikk enn den som er bruka i lova som gjeld no. I 1975-lova er det eit sett reglar for avvikling når festetida er ute, og eit sett reglar for avvikling

etter heving. Dette fører til at mange nokså like reglar om oppgjer ved avvikling av eit feste må skrivast 3 gonger; fyrst i avsnittet om avvikling når festetida er ute, så i ein paragraf om avvikling etter heving frå festaren, og til slutt i ein annan paragraf om avvikling etter heving frå bortfestaren.

Denne systematikken meiner utvalet gjev mindre god oversikt. I utkastet har ein difor samla alle reglane om mishald og mishaldsverknader i eit kapitel for seg, og reglane om avvikling - same kva avviklingsgrunnlaget er - i eit seinare kapitel. Når det gjeld det materiellrettslege innhaldet i desse to kapitla er det ingen store prinsipielle endringar i høve til 1975-lova, men ein har gått noko lenger enn gjeldande lov gjer i å regulera verknadene av mishald.

Kap VIII om særreglar for eldre festehøve avløyser 31, 32 og 33 i 1975-lova. Kapitlet har 6 paragrafar - om innløyising av bustadtomt, innløyising av fritidstomt, avtaleklausular om innløyisingssplikt for festaren, avløyising av grunnavgift og liknande, overføring av festerett og framfeste. Det er vist til dette kapitlet på dei stadane i utkastet der dei tilsvarande spørsmåla i nye festehøve er regulerte. Utkastet legg opp til at skipnaden med søknad om innløyising (33 i 1975-lova) skal avviklast, og at vilkåra for innløyising (oreigning) i eldre festehøve skal gå fram av lova - sjå 8-1 og 8-2. Når det gjeld klausular om innløyisingssplikt, legg utkastet opp til at slike klausular i eldre festekontrakter skal falla bort så langt dei ikkje kan

sameinast med det som vert godteke i nye festehøve etter utkastet 3-3. I eldre rettshøve der huseigaren formelt er eigar også av tomta, men har plikt til å svara ei terminvis grunnavgift til seljaren, innfører utkastet ein innløyisingssheimel for begge partar i rettshøvet utan andre vilkår enn at det er gått 50 år sidan rettshøvet vart skipa.

Kapitel IX har ein paragraf om skjønn som svarar til 29 i 1975-lova, og ein paragraf om skjønnskostnader.

Kapitel X har ein paragraf om ikraftsetjing, ein paragraf om endringar i lovgjevinga som gjeld no og ein paragraf om overgangsspørsmål. Utkastet og rådsegna elles er samrøystes på alle punkter.