

Vilkår ved innløsning av festetomter

Adv. Mari Helen Gulsvik

Adv. flm. Ingvild Bråthen

Fra foredrag i Norsk forening for landbruksrett 11. oktober 2010

Tema for foredraget - utgangspunkter

- Skjønnetsrettens mulighet for å stille vilkår ved innløsning, jf tomtefesteloven § 37 andre ledd
- Grunneieres adgang til å kreve serviceavgift
- Hva regnes som "samlet plan", jf tomtefesteloven § 37 tredje ledd
- Hvor går grensen for hva som kan regnes som "fellestiltak/fellestjenester", jf forskriften § 5 litra d.

- Generelt utgangspunkt: fester innløser den rett han har etter festekontrakten og tfl. § 16.

Tomtefesteloven § 37 annet ledd

”Med mindre partane er samde om innløysingsvilkåra, eller har avtalt vilkåra fastsette på annan måte, høyrer krav om innløysing under skjønn, som avgjer retten til innløysing, fastset innløysingssummen, innløysingsvilkåra elles og avgjer spørsmål som gjeld gjennomføringa av innløysinga.”

- Øvrige innløsningsvilkår enn innløsningssum;
 - vei
 - vann/kloakk
 - brygge
 - renovasjon

Rammene for skjønnsrettens kompetanse

- Forarbeidene sier ingenting om rammene.
- Frostating lagmannsretts avgjørelse av 18.august i år
- Innløsning av hyttetomt
- Retten uttaler følgende om rammene for sin kompetanse til å fastsette vilkår;
”(...)det naturlige utgangspunkt for vurderingen må være de kontraktsfestede eller avtalte rettigheter under festeperioden. Skal man gå ut over denne ramme, må det dreie seg om naturlige og nødvendige rettigheter for hytteeiendommene.”
- Dette er i tråd med de generelle hensyn bak innløsningsinstiuttet; festeren skal beholde sine rettigheter i tillegg til at han får eiendomsretten til festetomten.

- Rettens konkrete vurdering;
 - rett til badehus var ikke avtalt, og rettigheten ble ikke ansett å dekke et nødvendig behov hos fester
 - rett til adkomst for transport av større/tyngre gjenstander var ikke avtalt, men en slik rettighet ble ansett å dekke et nødvendig behov hos fester
 - avveining ift om rettigheten ble ansett å være en nevneverdig ulempe for grunneier.
 - rettigheten ikke nærmere presisert i dommen, men klar formålsangivelse

Rett til å kreve serviceavgift etter innløsning

- Antar at festekontrakten også må danne utgangspunktet for vurderingen av hvilken rett grunneier har rett til å kreve serviceavgift
- Hvorvidt det er avtalt øvrige rettigheter; må vurderes konkret
- Eks. andel serviceavgift er angitt særskilt ifm innkreving av festeavgift

Tomtefesteloven § 37 tredje ledd

- ”Kongen kan gje forskrift om kva som skal fylgje med ved innløyasing (...) i område der det er festa bort tomter til fritidshus etter ein samla plan”
- Hva er ”samla plan”?
- Foredrag til kg. res. 19. desember 1975.
- Hensyn bak; Sørge for at plan for området gjennomføres; alle festerne må ilegges samme plikter/rettigheter ved innløsning.

- Bakteppe; tomtefesteloven regulerer forholdet mellom bortfester og fester – partene i festeavtalen.
- Loven har ikke som formål å regulere tredjepersoners rettigheter på festetomten. Tredjepersoners rettigheter reguleres først og fremst av annen lovgivning.
- Men; uansett hva partene nedfeller i festeavtalen, vil de være bundet av det arealbruksbegrensningene som følger av øvrig lovgivning, feks begrensinger gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tomtefesteforskriften § 5 – oversikt

- Bestemmelsen regulerer hva som skal følge med ved innløsning av punktfeste og i område der det er festet bort tomter til fritidshus etter ei samla plan.
- Tomtefesteforskriften § 5 annet ledd regulerer at fylkesmannen kan ta visse tilleggsavgjørelser når en part har bedt fylkesmannen å avgjøre hva som skal følge med ved innløsning.
- Dette kan fylkesmannen gjøre så langt ikke annet følger av avtale om hvordan innløsning skal gjennomføres, og innenfor det som følger av bindende vedtak etter plan- og bygningslovgivningen.
- Hensyn bak bestemmelsen; regulere privatrettslig det kostnadsbildet som følger av pbl + sørge for at planen gjennomføres (fylkesmannen)
- Videreføre fellestiltak med mer

Forskriften § 5 annet ledd:

- a) halde oppe grunndisponering som er fastsett i plan for område, og
- b) halde oppe skyldnader som festarane har vorte pålagde eller kan påleggjast til opparbeiding eller vedlikehald av fellesanlegg eller til gjennomføring av andre felles tiltak, og
- c) halde oppe råvvaldsband over tomtearealet som følgjer av det tidlegare rettshøvet, og
- d) fastsetje rett og plikt for innløysaren til å delta i drifta og finansieringa av fellesanlegg og fellestiltak som er etablert i området og som har vore og framleis vil kunne nyttast av innløysaren (...)"
- e) fastsetje slike særrettar som ved innløyising av punktfeste er naudsynte for å halde oppe bruken av bortfestaren sin attverande eigedom, og for at brukarar av den attverande eigedom ikkje skal påførast særskilt tap eller kostnad ved at punktfestet blir ei sjøelveigande tomt

- Tomtefesteforskriften § 5 annet ledd bokstav a-c regulerer fylkesmannens kompetanse til å ta avgjørelser som er nødvendige for å videreføre bindende avtaler knyttet til festekontrakten.
- Tomtefesteloven bokstav d og e skiller seg med dette fra bokstavene a-c ved at det ikke er et vilkår for å "fastsetje" noe at det har vært en rettslig regulering av forholdet tidligere.

Bokstav d) fellestiltak/fellestjenester

- Rett til å ilegge nye vilkår i tillegg til det som står i festekontrakten eller ved annen avtale er regulert mellom partene
- Foredraget til kg. res. 15.10.2004;

”Bokstav d er ny og gir fylkesmannen høve til å fastsette rett og plikt for den innløyende parten til å delta i drifta og finansieringa av fellesanlegg og fellestiltak som er etablert i området og som har vore og framleis vil kunne nyttast av innløyaren. Det er nok at det har vore etablert fellesanlegg og fellestiltak som har vore nytta av festaren og framleis vil kunne nyttast av denne etter innløysinga. I praksis kan noe av festeavgiften ha gått til finansieringen av slikt, utan at rettsplikta til å delta i finansieringen har vore rettsleg formalisert i høve til festaren.”

- Bestemmelsen skal forhindre at innløsning ”slår bena” under etablerte tiltak og etablerte fellesanlegg i et område.
- Eksempler på etablerte tiltak og fellesanlegg:
 - vei
 - brøyting
 - parkeringsplass
 - kloakk
 - renovasjon
 - bryggeanlegg

Grensen for hva som kan anses som fellestiltak og fellesanlegg etter § 5 annet ledd bokstav d.

- Fylkesmannen er gitt en vid adgang til å fastsette vilkår:
- Skrankene for kompetansen:
 - tiltaket/anlegget må være etablert på innløsningstidspunktet
 - tiltaket/anlegget må ha vært benyttet av festeren før innløsningstidspunktet
 - tiltaket/anlegget må være av en slik karakter at det kan nyttes av festeren etter innløsningstidspunktet.
 - Frostating lagmannsretts avgjørelse av 18. august 2010 (§ 37 annet ledd).

Retten uttalte følgende:

”(...)det naturlige utgangspunkt for vurderingen må være de kontraktsfestede eller avtalte rettigheter under festeperioden. Skal man gå ut over denne ramme, må det dreie seg om naturlige og nødvendige rettigheter for hytteeiendommene.”

- Denne uttalelsen tyder på at fylkesmannen er gitt en videre kompetanse i § 5 annet ledd bokstav d enn i tfl. § 37 annet ledd. Hensynet bak bestemmelsen (samlet plan) taler også for en slik løsning.
- Bestemmelsen angir ikke hvordan festerens andel i tiltak/anlegget skal fastsettes. Hensynet bak bestemmelsen tilsier selvkost og en rettferdig fordeling.

Innløsningsrett/forkjøpsrett

- Hvilken konsekvens har innløsningsretten for bortfesterens avtalfestede forkjøpsrett?
- Formål; bortfesteren skal ha kontroll over hva som skjer med festetomten
- Formål; bortfesteren skal kunne ta tilbake rettighetene over tomten når behovet melder seg
- Formål; økonomiske hensyn

- Rt. 2002 s. 1195
- Spørsmålet i saken var om en løsningsrett i en festekontrakt fra 1966 var falt bort fordi den ikke var gjort gjeldende ved en tidligere overdragelse av festekontrakten og hytta på festetomten. Høyesterett kom til at forkjøpsretten ikke var falt bort og begrunnet dette med festekontraktens stiftelsesgrunnlag og bakgrunnsretten. Forskjellen fra vårt tilfelle er at fester ikke hadde innløst festeforholdet.

Høyesterett uttalte om bortfesters forkjøpsrett:

"Et naturlig formål med en løsningsrett i en festekontrakt å være å gi bortfesteren kontroll med hva som skjer med den bortfestede eiendommen, som bortfesteren som grunneier fortsatt har tilknytning til. Og et slikt formål må etter min mening trekke i retning av at løsningsretten består i hele festeperioden."

- Etter vår mening kan uttalelsen brukes slik at dette hensynet ikke gjør seg gjeldende når festeren har innløst festeforholdet. Bortfesteren er ikke lenger grunneier og har dermed ingen slik tilknytning til eiendommen som skulle tilsi behov for kontroll.

- Konkret vurdering – vurderingstema:
- Utgangspunkt; tolkning av stiftelsesgrunnlaget
- Er forkjøpsretten stiftet for å sikre bortfester kontroll med hva som skjer med den bortfestede eiendommen?
- Er forkjøpsretten stiftet for å sikre bortfester muligheten til å ta tilbake eksklusiv rådighet over festetomten?
- Innløsningsretten følger av preseptorisk lovgivning.
- Konklusjon - åpen, men vi mener at gode grunner taler for at bortfesters forkjøpsrett faller bort ved festers innløsning.