

## **Forskrift om tomtefeste m.m.**

Fastsett ved kgl.res. 8. juni 2001 med heimel i [lov av 20. desember 1996 nr. 106](#) om tomtefeste §34 tredje ledd og §37 tredje ledd, [lov av 3. juli 1992 nr. 93](#) om avhending av fast eigedom ([avhendingslova](#)) §2-10 tredje ledd og [lov av 11. juni 1993 nr. 66](#) om pristiltak §1 nr. 1. Fremja av Justis- og politidepartementet. Endra ved [forskrifter 11 okt 2002 nr. 1094](#), [15 okt 2004 nr. 1337](#) (m.a. heimel), [24 juni 2005 nr. 675](#), [30 juni 2006 nr. 728](#).

### **Kapittel I. Festeavgift**

§1. (Opphevd frå 1 nov 2004, jf. [forskrift 15 okt 2004 nr. 1337](#).)

§2. (*Innkrevjing av festeavgift på grunnlag av eldre festeavtaler*)

For tida fram til festeavgifta i det einskilde festehøvet første gong er blitt regulert etter [lov av 20. desember 1996 nr. 106](#) om tomtefeste §15, kan det ikkje krevjast inn ei høgare festeavgift enn den som lovleg kunne krevjast inn då lova blei sett i kraft. Dersom beløpet som kan krevjast inn etter første punktum, er lågare enn den festeavgifta som er fastsett i festehøvet, kan bortfestaren kvart år justere beløpet opp i samsvar med endringa i konsumprisindeksen frå Statistisk sentralbyrå.

### **Kapittel II. Innløyising og lenging av festetomt**

0 Overskrifta endra ved [forskrift 24 juni 2005 nr. 675](#).

§3. (Opphevd frå 1 nov 2004, jf. [forskrift 15 okt 2004 nr. 1337](#) for overgangsreglar.)

§4. (*Innløyising av tomt til fritidshus når tomta høyrer til ein landbrukseigedom*)

Ved krav om innløyising av tomt festa bort til fritidshus som høyrer til ein landbrukseigedom, kan bortfestaren (ein fysisk eller juridisk person) i staden tilby festaren lenging på same vilkår som før etter [lov om tomtefeste §33](#). Dette gjeld berre dersom bortfestaren dokumenterer at

- a) eigedomen har eit totalareal på over 100 dekar medrekna festetomtene, eller har fulldyrka jord på meir enn 20 dekar, og
- b) inntekta frå festetomtene etter tenkt lovleg regulering på innløyisingstida til saman utgjer meir enn eit årleg minstebeløp, som frå 1. januar 2006 er 15.000 kroner og deretter ved kvart årsskifte blir justert i samsvar med utviklinga i konsumprisindeksen frå Statistisk sentralbyrå, og
- c) inntekta frå festetomtene etter tenkt lovleg regulering på innløyisingstida til saman utgjer 5% eller meir i høve til det gjennomsnittlege årlege driftsresultatet ved drift av eigedomen som jord-, skog- eller hagebruk dei tre rekneskapsåra som fell før dagen etter at festaren seinast kan setje fram innløyisingsskravet.<sup>1</sup> Dersom grunneigaren og/ eller ektefellen eller eit husstandsmedlem har fått lønn for arbeid med slik drift av eigedomen, eller har deltatt i eit føretak som har hatt inntekt frå slik drift av eigedomen, skal bruttolønna og part av verksemdas driftsresultat som kjem frå slik drift av eigedomen, reknast med i driftsresultatet. Dersom drift av eigedomen som jord-, skog- eller hagebruk, har inngått i verksemda til eit føretak der grunneigaren og/ eller ektefellen eller eit husstandsmedlem har deltatt, skal eventuelle netto leigeinntekter for eigedomen frå føretaket til grunneigaren også reknast med i driftsresultatet.

Om næringsdrifta som jord-, skog- eller hagebruk er nedlagt, eller all jord og skog i drift er leigd bort til anna enn føretak der grunneigaren og/ eller ektefellen eller eit husstandsmedlem deltek, gjeld første ledd berre dersom det må reknast med at eigedomen kan kome i drift att eller at bortleiga vil høyre opp seinast når det er gått fem år frå drifta blei nedlagt eller jorda og skogen blei leigt bort. I så fall skal driftsresultatet etter første ledd bokstav c reknast ut frå slik aktuell drift av eigedomen som den, ut frå dei tre seinaste åra i drift, gir pårekeleg grunnlag for.

Der ein part i ein sameigeeigedom ligg til landbrukseigedomen, til dømes der sameige i utmark ligg til eigedomen, reknast inntekter og utgifter som fell på sameigeparten, med i reknegrunnlaget etter første ledd bokstav b og c og andre ledd andre punktum. Areal frå sameigeeigedomen skal ikkje reknast i landbrukseigedomens areal etter første ledd bokstav a. For festetomt som ligg i sameige mellom fleire landbrukseigedomar, kan kvar sameigar som for sin del fyller vilkåra etter første, jf. andre ledd, setje fram eit tilbod som nemnd i første ledd første punktum. Slik nekting av innløysing og tilbod om lenging frå ein sameigar får verknad mellom festaren og alle sameigarane.

Landbrukseigedomen etter paragrafen her er den registrerte eigedomen som festetomta høyrer til, medrekna eigedomar med andre registernemningar når alle har same eigar, blir nytta under eitt, og i økonomisk samanheng står fram som éin eigedom. Ei festetomt høyrer til ein landbrukseigedom når den høyrer til denne som festegrunn eller er utskilt frå denne.

Som jord-, skog- eller hagebruk reknar paragrafen her verksemd som ved bruk av jorda eller gjennom husdyrhald produserer mat eller fôr, skinn eller ull, eller som ved bruk av skogen produserer trevirke eller ved. Som husdyrhald reknast avl, oppdrett og hald av husdyr, blant dette tamrein. Som jord-, skog- eller hagebruk reknar paragrafen her også

- a) gartneridrift,
- b) dyrking av blomar og andre plantevekstar på friland eller under glas, plast og liknande, og dessutan tiltrekking av plantar,
- c) pelsdyrnæring,
- d) avl og oppdrett til to års alder av hest, og oppstalling av hest, når dette skjer ved utnytting av landbrukseigedomens produksjonsmidlar og hovudsakeleg eigeprodusert fôr,
- e) bihald,
- f) sagbruk som drivast på eigen gardssag i samband med trevirkeproduksjon frå eiga skog, dersom sagbruksverksemda ikkje blir utøvd som sjølvstendig næring,
- g) utnytting og bortleige av jakt- og fiskerettar i samband med jord-, skog- eller hagebruk etter første punktum og tredje punktum bokstav a til e,
- h) uttak av jord, sand, stein og torv i samband med jord-, skog- eller hagebruk etter første punktum og tredje punktum bokstav a til e,
- i) sanking av bær, konglar, mose, tang, tare og liknande i samband med jord-, skog- eller hagebruk etter første punktum og tredje punktum bokstav a til e, og
- j) utføring av tenester for andre med monalege driftsmiddel som hovudsakleg blir nytta i eige jord-, skog- eller hagebruk, eller utleige av slike driftsmiddel, dersom verksemda ikkje blir utøvd som sjølvstendig næring.

Paragrafen her gjeld ikkje for landbrukseigedom som er eigd av stat, kommune, fylkeskommune eller av føretak som stat, kommune eller fylkeskommune deltek i eller eig heilt eller delvis.

0 Endra ved [forskrifter 15 okt 2004 nr. 1337](#) (i kraft 1 nov 2004, se endringsforskrifta for overgangsreglar), [24 juni 2005 nr. 675](#) (se endringsforskrifta for overgangsreglar), 30 juni 2006 nr. 728 (i kraft 1 juli 2006) <sup>1</sup>

1 Endringa i første ledd bokstav c første punktum skal berre gjelde der krav om innløyising blir fremja på grunnlag av at innløyisingstida er inne eller festetida er ute 1. september 2007 eller seinare. Ved krav om innløyising når festetida er ute for ei tomt som er festa bort for festaren si livstid, gjeld likevel endringa der festaren døydde eller døyr 1. juli 2006 eller seinare. Dersom kravet om innløyising er endeleg avgjort ved avtale, skjønn eller rettsavgjerd før 1. juli 2006, gjeld endringa ikkje, sjølv om innløyisingstida er inne eller festetida er ute 1. september 2007 eller seinare.

[§4](#) første ledd bokstav c første punktum slik det lød før endringen:

c) inntekta frå festetomtene etter tenkt lovleg regulering på innløyisingstida til saman utgjer ein tidel eller meir i høve til det gjennomsnittlege årlege driftsresultatet ved drift av eigedommen som jord-, skog- eller hagebruk dei tre rekneskapsåra som fell før dagen etter at festaren seinast kan setje fram innløyisingkravet.

**§5.** *(Kva som skal følgje med ved innløyising ved punktbeste og i område der det er festa bort tomter til fritidshus etter ei samla plan)*

I tilhøve som nemnt i [tomtefestelova §37](#) tredje leddet kan fylkesmannen avgjere kva som skal følgje med ved innløyisinga, dersom ein part ber om det. Dersom innløyisinga handsamast ved skjønn etter [tomtefestelova §37](#) andre leddet, kan fylkesmannen heilt eller delvis overlate til skjønnet å treffe avgjerd etter første punktum. Justisdepartementet er klageinstans for avgjerd som fylkesmannen har gjort.

Så langt ikkje anna følgjer av avtale om korleis innløyising skal gjennomførast, og innanfor det som følgjer av bindande vedtak etter plan- og bygningslovgjevinga, kan fylkesmannen eller skjønnet i ei sak etter første ledd ta alle avgjerder som trengst for å

- 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 rådvaldsband over tomtearealet som følgjer av det tidlegare rettshøvet, og
- d) fastsetje rett og plikt for innløyisaren 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 innløyisaren, og
- e) fastsetje slike særrettar som ved innløyising av punktbeste 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 sjølvveigande tomt.

Før fylkesmannen treffer avgjerd eller overlet saka til skjønnet, skal fylkesmannen innhente fråsegn frå partane i festehøvet og den kommunen som skal handsome søknad om delingsløyve etter plan- og bygningslova. Ved innløyising i allmenning skal fråsegn også innhentast frå fjellstyre og allmenningsstyre. Vidare skal fylkesmannen vurdere om det trengst samtykke frå eller bør hentast inn fråsegn frå andre offentlege organ. Hvis saka er overlate til skjønnet, skal kommunen der området ligg, varslast til skjønnet som blir halde og har rett til å møte. I allmenning gjeld dette også for fjellstyret og allmenningsstyret. Einkvar

som har festerett til tomt i eit planområde eller ei allmenning, har også rett til å møte, jamvel om han ikkje har kravd innløyising.

0 Endra ved [forskrifter 11 okt 2002 nr. 1094](#) (i kraft 1 jan 2003), [15 okt 2004 nr. 1337](#) (i kraft 1 nov 2004, se endringsforskrifta for overgangsreglar).

#### **§6. (Om utsetjing av avgjerd om kva som skal følgje med ved innløyising)**

Før fylkesmannen fastset kva som skal følgje med ved innløyising av tomt i eit område der tomter er festa bort etter ein samla plan, skal han søkje å klarleggje om også andre festarar i området vil be om at fylkesmannen fastset kva som skal følgje med ved ei innløyising. I så fall skal alle sakene så langt råd er takast opp og avgjerast under eitt. Avgjerda kan utsetjast i inntil ti år dersom omsynet til sams førehaving gjer dette turvande, men ikkje lenger enn fem år utan at det ligg føre særlege grunnar.

0 Endra ved [forskrift 15 okt 2004 nr. 1337](#) (i kraft 1 nov 2004, se endringsforskrifta for overgangsreglar).

#### **§7. (Søknad om oppreising ved oversitjing av fristen for å krevje innløyising eller lenging)**

Høvet som Kongen har etter [lov 20. desember 1996 nr. 106](#) om tomtefeste [§36](#) andre ledd til å gje oppreising ved orsakande oversitjing av fristen for å krevje innløyising eller lenging, blir lagt til fylkesmannen. Justisdepartementet er klageinstans for fylkesmannens vedtak om å gje eller avslå oppreising.

0 Opphevd frå 1 nov 2004, jf. [forskrift 15 okt 2004 nr. 1337](#) for overgangsreglar. Tilføyd igjen ved [forskrift 24 juni 2005 nr. 675](#) (se endringsforskrifta for overgangsreglar).

### **Kapittel III. Regulering og avløyising av terminvis betaling etter avhendingslova §2-10**

#### **§8. (Regulering av terminvis pengesum)**

Regulering i samsvar med endringa i pengeverdien av den terminvise pengesummen etter [avhendingslova §2-10](#) første leddet, jf. tredje leddet, skal skje i samsvar med utviklinga i (den berekna) konsumprisindeksen frå Statistisk sentralbyrå. I avtalehøve frå før 1865 skal ein regulere den terminvise pengesummen ut frå utviklinga i konsumprisindeksen frå 1865.

0 Endra ved [forskrift 15 okt 2004 nr. 1337](#) (i kraft 1 nov 2004).

#### **§9. (Avløyising av terminvis betaling)**

Ved fastsetjing av avløyisingssum etter [avhendingslova §2-10](#) andre leddet, jf. tredje leddet, skal det leggjast til grunn ei rente på 5% når ein skal finne kapitalverdien.

### **Kapittel IV. Ikraftsetjing m.m.**

#### **§10. (Ikraftsetjing. Oppheving av forskrifter.)**

Forskrifta her tek til å gjelde 1. januar 2002. Frå same tid held [forskrift av 5. desember 1986 nr. 2166](#) om innløyising av festetomter til bustadhus og fritidshus opp å gjelde, med dei unntaka som følgjer av [tomtefestelova §44](#) tredje leddet. [Forskrift av 21. desember 1990 nr. 1023](#) om forhøyelse av festeavgifter opphevast også frå same dato.