

\* EIENDOMSRETT

# Grunneiere jubler over tomtefestedom

Norsk lov om tomtefeste strider mot menneskerettighetene, sier Den europeiske menneskerettsdomstolen. Tomtefesterne forventer at staten anker.

Den europeiske menneskerettsdomstolen (EMD) i Strasbourg avsa i går dom i saken mellom et knippe norske grunneiere og staten.

– Jeg er veldig glad for dommen som stadfester grunneiers rettigheter. Dette viser at inngåtte avtaler skal respekteres, sier Berit Mogan Lindheim.

Striden har gjennom hele rettsprosessen tatt utgangspunkt i Lindheims eiendom i Rollag i Numedal. Da kontrakten på 40 års bortfeste av ei hyttetomt gikk ut, ønsket hun å regulere festepreisen på tomta. Gjeldende norsk lov ga imidlertid tomtefesterne rett til å

forlenge den gamle kontrakten til evig tid.

– For meg personlig har ikke dette stor økonomisk betydning, men det er viktig av prinsipielle grunner. Når en avtale løper ut, skal det gå an å reforhandle, sier Lindheim.

### Fornøyde skogelere

Tomtefesterne gikk gjennom alle instanser i det norske retts-systemet før den ble anket til EMD. Høyesterett i plenium ga i 2007 staten medhold i at tomtefesterlovens § 33, som gir tomtefester rett til forlenget feste på samme vilkår som før, ikke strider

mot vernet av eiendomsrett i den europeiske menneskerettsdomstolen.

Skogeierforbundet bidro økonomisk til at saken kunne føres for Menneskerettsdomstolen i Strasbourg, som nå har kommet til motsatt resultat.

– Vi legger merke til at dommen er enstemmig. Det er en viktig milepæl og en seier for grunneierretten og det arbeidet Norges Skogeierforbund har vært med å støtte, sier styreleder Olav Veum i Skogeierforbundet.

Han forutsetter at resultatet vil gi en endring i norsk lov.

– Utleie av tomteareal er en viktig inntektskilde for mange grunneiere. Det er viktig at også norske grunneiere får ta del i den siste tidens verdistigning på hyttetomter, sier Veum.

### Ønsker anke

Dommen kan få konsekvenser for hele 300 000 norske tomtefester.

– Dommen er et sjokk. Avgjørelsen kan få enorme konsekvenser for mange av landets tomtefester. Mange kan bli nødt til å selge boliger og hytter med store tap, sier Olav Solberg Hansen i Tomtefesterforbundet til NTB.

EMD er formelt sett ingen fjerdeinstans i norsk rettsvesen, men kan likevel overprøve Høy-

esterett, fordi Norge er folkerettslig forpliktet til å rette seg etter avgjørelser fra domstolen i Strasbourg.

– Nå må staten anke dommen, sier Solberg Hansen.

Staten ved Regjeringsadvokaten kan forsøke å anke dommen til EMDs storkammer innen tre måneder. Dersom staten bestemmer seg for dette er det ikke sikkert EMD vil behandle saken på nytt i storkammer. I så fall vil dagens resultat bli stående.

Skogeierforbundet er lite positive til en anke.

– Domsavgivelsen bør være et endelig signal til norske myndigheter om å føre tomtefesterloven inn i en form som er i overensstemmelse med menneskerettighetene. Det er et minimumskrav, sier styreleder Veum.

### Delt verdistigning

Norges Bondelag er glade for at grunneierne har nådd fram i Strasbourg.

– Vilkårene for tomtefeste er en sak vi har jobbet med i mange år. Nå håper vi at lovgiver tar en ny runde og lager et regelverk som blir balansert mellom tomtefester og tomteeier, sier leder Nils T. Bjørke.

Han mener bestemmelsen om rett til forlenget feste «på same vilkår som før» er urettferdig, ettersom den har gitt tomtefester fordel av hele tomtas verdistigning.

– På gårdsbruk er det naturlig at eier får ta del i tomtas verdistigning. Det er ikke rettferdig at tomtefester får glede av denne alene, sier Bjørke.

EIR TORVIK  
eir.torvik@nationen.no

\* Se også leder side 2.



Fikk medhold: Grunneier Berit Mogan Lindheim, advokat Sveinung Flaaten og styreleder i Norsk Skogeierforbund Olav Veum på pressekonferanse i Oslo i går.

FOTO: HÅKON MOSVOLD LARSEN/NTB SCANPIX

### MER VERDT

«Det er viktig at også norske grunneiere får ta del i den siste tidens verdistigning på hyttetomter.»

OLAV VEUM  
STYRELEDER I SKOGEIERFORBUNDET

## – Resultatet trenger ikke bety ny lov

Jusprofessor sier fornuften har seiret i tomtefestesaken. – Resultatet trenger likevel ikke bety ny tomtefestelovgivning i Norge, sier han.

– Forutsatt at dommen opprettholdes kan Stortinget enten endre norsk lov, eller fastholde at tomtefesterne må vernes og betale erstatning til grunneiere som rammes, sier Erik Røsæg, professor i privatrett ved Universitetet i Oslo.

### – Fordeler byrden

Han sier en erstatningsløsning vil fordele byrden ved å verne tomtefesterne på alle, inkludert statskassa, og ikke bare grunneierne.

– Slik er også dommens argumentasjon: Det er ikke noe galt i å drive sosialpolitikk ved hjelp av

denne typen lovregler, men det rammer for skeivt. Mange som ikke fortjener vern vernes, mens grunneier må bære byrdene. I dagens norske lovgivning blir rike hytteeiere finansiert på samme måte som fattige huseiere med tomtefesteavtale. Sosialpolitikk kan drives mer målrettet over statsbudsjettet, sier Røsæg.

Staten kan forsøke å anke saken, men det er statistisk sett vanskelig å få saker opp i EMDs storkammer.



### FORNUFT

«Jeg mener fornuften har seiret så langt.»

ERIK RØSÆG  
PROFESSOR I PRIVATRETT UIO

**Dramatisk resultat**  
Professor i Europarett Fredrik

– Min gjetning er at de ikke vil godta denne saken i storkammer, fordi argumentasjonen i EMDs dom er god, mens argumentasjonen i Høyesteretts dom fra 2007 er dårlig. Selv er jeg handelsjurist og kan ikke forstå sonderingen i grunnloven som Høyesterett driver med, så jeg mener fornuften har seiret så langt, sier Røsæg.

Sejersted sier dommen så langt er en klar seier for grunneierne, og at mange kan oppfatte resultatet som overraskende.

– Etter min mening er dette den mest dramatiske dommen fra EMD i Strasbourg mot Norge så langt, fordi den griper så direkte inn i tunge, samfunnsmessige spørsmål om fordeling av økonomiske rettigheter, sier Sejersted.

Tidligere har EMD korrigert norsk lovgivning på områder som ytringsfrihet, barnevern og straffeprosess. Sejersted sier Stortinget har et visst handlingsrom i forhold til hvordan de vil følge opp resultatet.

– Dommen er en irettesettelse av Stortinget som vedtok lov om tomtefeste i 2004, og en tilsidesettelse av dommen avsagt av norsk høyesterett i plenium i 2007, sier han.

### Fakta

#### Tomtefestestriden

\* **Ordnningen med tomtefeste** har gitt flere muligheter til å bygge hus og hytter til en rimelig kostnad. Tomteleien har dessuten vært en forutsigbar inntekt for grunneiere.

\* **I 2004 vedtok Stortinget** endringer i lov om tomtefeste § 33 som innebar at tomtefester har rett til å forlenge gamle festeavtaler på gamle vilkår.

\*  **Lovendringen innebærer** at vederlaget som betales grunneier når festetomter innløses fastsettes ut fra historisk festeavgift, uten hensyn til tomtens nåværende eller framtidige verdi. Også ved forlengelse av festeavtalen er det kun historisk festeavgift som betales.

\* **Høyesterett bekreftet** i en dom i 2007 at tomtefester har rett til å forlenge festeavtalen på samme vilkår som tidligere.

\* **Mange grunneiere** mente lovendringen fikk urimelige konsekvenser, blant annet at verdikningen på eiendommen kun tilfalt fester.

\* **Et knippe grunneiere** og advokat Sveinung O. Flaaten ved advokatkontoret Hjort DA, klaget den norske stat inn for Den europeiske menneskerettsdomstol (EMD) i Strasbourg.

\* **I går falt dommen:** Paragraf 33 i tomtefesterloven er i strid med vernet av eiendomsrett i Den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK)

\* **EMK har bestemmelser** om beskyttelse av eiendomsretten. Blant annet har den som fratras eiendom krav på vederlag som står i rimelig forhold til verdien av det som fratras.

\* **Staten ved regjeringsadvokaten** må innen tre måneder avgjøre om EMD-dommen skal aksepteres eller ankes til EMDs storkammer.

Kilde: NTB



Nationen 16. januar 2010.



Nationen 21. mai 2011.