



DET KONGELIGE  
KULTUR- OG KIRKEDEPARTEMENT

Kirkerådet  
Postboks 799 Sentrum  
0106 Oslo

Deres ref

Vår ref

2006/00917 KIF JOH

Dato

1.11.2007

**Instruks om tomtefeste – høringsutkast til forslag om endring i § 5 i loven om Opplysningsvesenets fond**

Vi viser til departementets brev 11. september 2007.

Ved kongelig resolusjon 14. september 2007 er det fastsatt instruks om innløsning og regulering av festeavgift i festeforhold der staten eller statlig styrte virksomheter eier tomten. Instruksjonen gjelder festetomter til bolig. Resolusjonsforedraget og instruksjonen følger vedlagt.

Det er forutsatt at instruksjonen skal gjelde for festeforhold under Opplysningsvesenets fond. Departementet har på denne bakgrunn utarbeidet vedlagte utkast til forslag til endring i § 5 i loven om fondet.

Departementet ber Kirkerådet legge saken fram for Kirkemøtet 2007 i samsvar med kirkeloven § 24.

Med hilsen

Ole H. Fisknes e.f.  
ekspedisjonssjef

Thom M. Rafoss  
avdelingsdirektør

Vedlegg

Høyringsnotat 1. november 2007

**Instruks om tomtefeste. Forslag om endring i lov 7. juni 1996 nr. 33 om Opplysningsvesenets fond**

**1. Innleiing og samandrag**

Opplysningsvesenets fond vart oppretta ved lov i 1821. Fondet har sitt grunnlag i eigedommar som frå gammelt av høyrde til det einskilde presteembetet som underhald for presten. Verdiane i fondet femner om eigedommar og finanskapital. Fondet er i dag regulert i Grunnlova § 106 og i lov 7. juni 1996 nr. 33 om Opplysningsvesenets fond.

Med bakgrunn i eit eige punkt i Soria Moria-erklæringa om tomtefeste er det ved instruks fastsett særskilte reglar om innløyising av festetomter til bustadformål som staten eller statleg styrte fond er eigarar av. Instruksen har òg reglar om regulering av festeavgift for desse tomtene. Instruksen vart fastsett ved kongeleg resolusjon 14. september 2007. Den skal gjelde frå 1. juli 2008.

Opplysningsvesenets fond er eit eige rettssubjekt som vert styrt og forvalta av staten. Reglane i instruksen skal òg gjelde for Opplysningsvesenets fond og dei bustadtomtene som høyrer til fondet. For at instruksen skal kunne gjelde for fondet, er vurderinga at det er behov for ei endring i § 5 i lova om fondet. Dette har samanheng med at det i lova om fondet § 5 første leddet heiter at eigedommane og kapitalen til fondet ikkje kan gjevast bort eller brukast opp. Fordi instruksen fører til at innløyisingsprisen for dei aktuelle festetomtene vil vere lågare enn det som følgjer av den generelle lovgivinga som gjeld på området i dag, jf. lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste (tomtefestelova), vil instruksen komme i strid med lova om fondet om ikkje § 5 vert endra. På denne bakgrunnen legg departementet fram høyringsforslag til lov om endring i lov 7. juni 1996 nr. 33 om Opplysningsvesenets fond.

**2. Opplysningsvesenets fond og festetomtene under fondet**

**2.1 Opplysningsvesenets fond**

Den samla verdien av Opplysningsvesenets fond var rekna til rundt 6,3 mrd. kroner ved årsskiftet 2006/2007. Verdiane er fordelte på eigedommar og finanskapital. Til eigedommane høyrer 440 prestebustader, 35 forpaktingsbruk, 125 jordleigebruk, 840 000 dekar skog og om lag 9 500 festekontraktar. Verdien av eigedommane ved siste årsskifte var rekna til 4,5 mrd. kroner. Verdien av finanskapitalen var 1,8 mrd. kroner pr. 31. desember 2006.

Fondet vert forvalta av eit forvaltingsorgan med eige styre. Forvaltinga går føre seg innanfor ramma av lovgivinga for fondet og dei instruksane og retningslinjene

som er gitt av departementet. Etter sitt formål og lovgrunnlag skal fondet forvaltest til beste for Den norske kyrkja.

Oversikt over korleis verdien av eigedelane til fondet er sett saman, oversyn over resultatrekneskapen for Opplysningsvesenets fond dei seinaste åra, viktige prinsipp for forvaltinga m.m., vart presentert seinast i St.meld. nr. 41 (2004–2005) Om økonomien i Den norske kirke. I St.prp. nr. 1 er det kvart år ein omtale av fondet, av resultatene dei siste åra, hovudutfordringar m.m.

## 2.2 Festetomtene under Opplysningsvesenets fond

80 pst. av dei om lag 9 500 festekontraktane under Opplysningsvesenets fond gjeld feste av tomt for bustadhus, dvs. om lag 7 500 kontraktar. Mange tomtefelt er bortfesta til kommunar, som igjen har bortfesta einskildtomter, slik at det er mange underkontraktar. Samla kontraktsmasse for boligtomter, inklusive underkontraktar, kan vere så mange som 17 000. Få kontraktar gjeld tomt til fritidshus, om lag 200 til saman. Elles er tomter bortfesta til offentlege formål eller næringsformål.

Dei seinaste 20 åra har talet på festekontraktar under fondet vorte redusert i stor grad. På 1980-talet var det rundt 18 000 festekontraktar.

Det store fleirtalet av festekontraktane under Opplysningsvesenets fond har ein klausul som seier at regulering av festeavgifta skal reflektere verdien av tomte (marknadsverdiklausul). Vilkåra for avgiftsregulering har vore regulerte i den einskilde festekontrakten og elles av lova om tomtefeste og forskrift i medhald av lova.

Tidlegare har praksis vore at festar av bustadtomt under fondet har fått innløyse tomte til marknadspris dersom festaren ønskjer det og vilkåra elles er oppfylde. Etter dei siste endringane i tomtefestelova er det reglane i tomtefestelova om innløsning som gjeld.

Som følgje av den generelle prisreguleringa som har vore gjeldande på dette området i etterkrigstida, har festeavgiftene i mange tilfelle ikkje vore regulerte i samsvar med kontraktane. Dette gjeld òg for festetomtene under Opplysningsvesenets fond. Ved endringar i tomtefestelova vart det frå 2002 opna for regulering av festeavgifta etter tomteverdi ein gong etter 1. januar 2002 dersom festekontrakten har slik reguleringsklausul. Alle seinare reguleringar av avgifta skal vere i samsvar med endringane i pengeverdien (konsumprisindeksen). Oppregulering med tomteverdien som reguleringsgrunnlag, har vore gjennomført for ein god del festetomter under Opplysningsvesenets fond sidan 1. januar 2002, i snitt om lag 600 kvart år.

Inntektene til fondet frå tomtefeste har auka etter 2002. Medan fondet for alle typar festekontraktar hadde inntekter frå festeavgifter på nær 30 mill. kroner i 2001, var dei årlege inntektene om lag 40 mill. kroner i 2005 og 2006. Innløysingssummane for festetomtene var 39 mill. kroner i 2001, 84 mill. kroner i 2005 og 99 mill. kroner i 2006. Innløysingssummane for alle bustadtomter i 2006, anten dei aktuelle kontraktane var med private festarar eller med kommunar som hadde bortfesta arealet til bustadtomter, var på om lag 55 mill. kroner.

### **3. Hovudpunkt i lova om tomtefeste og i instruksen**

Reglane i den omtalte instruksen er på viktige område andre enn reglane i tomtefestelova. Dei vesentlege avvika er reglane om innløyising og regulering av festeavgift for dei tomtene som er festa bort til bustadformål. Instruksen har ikkje særreglar om festeforhold som gjeld tomt for fritidsformål, offentlege formål eller næringsformål.

Medan tomtefestelova tidlegare hadde ein regel om at festaren etter ei festetid på 30 år hadde innløyisingssrett kvart tiande år, har festarar av bustadtomter no slik innløyisingssrett kvart anna år. Tomtefestelova vart endra på dette punktet i 2006, jf. Innst. O. nr. 74 (2005–2006) og Ot.prp. nr. 78 (2005–2006). Denne regelen i tomtefestelova er innarbeidd i instruksen.

#### **3.1 Reglar om innløyisingssprisen**

Etter *tomtefestelova* er hovudregelen at innløyisingssummen skal vere 30 gongar den oppregulerte leiga på det tidspunktet innløyisinga finn stad, eller 40 pst. av marknadsprisen for tomte etter frådrag for dei investeringane som festaren har gjort på tomte.

Etter reglane i *instruksen* skal innløyisingssprisen vere 30 gongar opphavleg leige etter at denne er regulert etter endringane i pengeverdien (konsumprisindeksen) fram til tidspunktet for innløyising.

#### **3.2 Regulering av festeavgiften**

*Tomtefestelova* opnar som nemnt for oppregulering av den årlege festeavgifta i samsvar med tomteverdien éin gong etter 1. januar 2002 dersom festekontrakten har regel om tomteverdiregulering. Det gjeld likevel eit pristak for årleg leigesum, som pr. 1. januar 2007 er kr 9 660 for tomteareal inntil eit dekar. Ved seinare reguleringar kan avgiften berre regulerast etter endringane i pengeverdien (konsumprisindeksen).

Etter *instruksen* har festaren krav på vidare leige regulert etter konsumprisindeksen, dvs. utan omsyn til vilkåra i kontrakten og regelen i gjeldande tomtefestelov om oppregulering éin gong etter 1. januar 2002 i samsvar med tomteverdien. Dei festarane som sidan 1. januar 2002 har fått oppregulert festeavgiften etter reglane i tomtefestelova, skal dessutan få avgiften sett ned etter reglane i instruksen. For 3 000–4 000 festekontraktar under fondet har festeavgifta etter 1. januar 2002 vore oppregulert med heimel i kontrakten og tomtefestelova.

### **4. Økonomiske konsekvensar**

Berekningane av verdiane i fondet er usikre. Fondet har likevel gjort nokre berekningar. Desse viser at innløyisingssverdien av alle festetomtene under fondet er rekna til å vere mellom 2,4 og 2,8 mrd. kroner. Etter reglane i tomtefestelova og avgjerd i Høgsterett 21. september 2007 er innløyisingssverdien for festetomtene til bustadhus rekna til å vere mellom 1,5 og 1,8 mrd. kroner. Innløyisingssverdiene er noverdiar, dvs. den verdien tomtene reknast for å ha i dag etter at det er teke omsyn til kva fondet ville hatt av sals- og leigeinntekter frå tomtene i framtida. Med bakgrunn i avgjerd i Høgsterett 21. september 2007 er innløyisingssummen for festetomt til bustadhus rekna etter ei kapitaliseringsrente på 5 pst., dvs. 20 gongar den oppregulerte festeavgifta. Dette har samanheng med at

innløysingsregelen i gjeldande tomtfestelov om at festaren kan krevje innløysing med 40 pst. av verdien av tomta etter frådrag for dei investeringane som festaren har gjort på tomta, jf. pkt. 3.1 foran, er sett til side av Høgsterett i tilfelle denne regelen fører til lågare innløysingssum enn 20 gongar den oppregulerte festeavgifta.

Ved leigeregulering i samsvar med instruksen, samanlikna med leigeregulering i samsvar med gjeldande tomtfestelov, reknar fondet med ein nedgang i festeavgiftene på 25–35 mill. kroner i året over ein periode på 20–25 år. I tillegg kjem reduksjonen i årlege festeinntekter ved at dei som har fått oppregulert leiga etter 1. januar 2002 skal få sett ned leiga. Slik nedregulert leige er rekna å representere ein direkte nedgang i festeinntektene med rundt 10 mill. kroner i året.

Dersom alle festarane innløysar tomtene etter reglane i instruksen, reknar fondet med at innløysingsverdiene vil vere 1,0–1,25 mrd. kroner lågare enn om tomtene vart innløyste etter reglane i tomtfestelova og i samsvar med avgjerda i Høgsterett.

## **5. Generelle merknader**

### **5.1 Lovspørsmålet**

Dei vilkåra for regulering av festeavgift og innløysing som instruksen stiller opp, er til meir gunst for festaren enn om vilkåra etter gjeldande tomtfestelov skulle ha vore fulgt. Dei som har eit festeforhold som instruksen gjeld for, får betre økonomiske vilkår ved innløysing og avgiftsregulering enn andre tomtfestarar, dersom festekontrakten elles er lik eller reelt den same.

Det har frå kyrkjeleg hald vore hevda at Grunnlova § 106 kan vere til hinder for å gjennomføre den aktuelle instruksen for festeforhold under Opplysningsvesenets fond.<sup>1</sup> Det er i denne samanhengen vist til advokatfirmaet Hjort, som har vurdert spørsmålet og som held fram at Grunnlova § 106 må tolkast slik.

Lovavdelinga i Justis- og politidepartementet har i brev 12. januar 2006 til Kultur- og kyrkjedepartementet uttala seg i lovspørsmålet. I konklusjonen frå lovavdelinga heiter det:

”Lovavdelingen er av den oppfatning at en instruks i tråd med uttalelsen i Soria Moria-erklæringen ikke vil være i strid med Grunnloven § 106 første ledd. En instruks om å innrømme innløsningsrett annet hvert år, i motsetning til hvert tiende år slik det følger av tomtfesteloven § 32, antas heller ikke å være i strid med lov 7. juni 1996 nr. 33 om Opplysningsvesenets fond. Trolig vil heller ikke en instruks om videre leie regulert etter konsumprisindeksen stride mot loven. En slik instruks som den som er aktuell om å gi festerne innløsningsrett til lavere pris enn hva som følger av tomtfesteloven, må derimot anses å stride mot lovens § 5 første ledd.”

Som det går fram, vurderte lovavdelinga spørsmålet om innløysingsrett kvart anna år. Dette var før dei siste endringane i tomtfestelova. Etter endringane i tomtfestelova i 2006 har no alle festarar av tomt til bustadhus rett til innløysing kvart anna år så framti festetida har hatt ei lengd på 30 år. Dette gjeld òg festarar

<sup>1</sup> I Grunnlova § 106 første leddet heiter det: ”Saavel Kjøbesummer som Indtægter af det Geistligheden beneficerede Gods skal blot anvendes til Geistlighedens Bedste og Oplysningens Fremme.”

under Opplysningsvesenets fond. Dei fleste festekontraktane under Opplysningsvesenets fond som gjeld tomt for bustadhus, er eldre enn 30 år.

Den omtalte instruksjonen skal gjelde for alle festetomter til bustadhus der staten eller statleg styrte fond er eigar av tomtene. Departementet viser til fråsegnen frå lovavdelinga og foreslår ei endring i § 5 i lova om Opplysningsvesenets fond slik at instruksjonen kan gjelde for fondet. Departementet foreslår eit tillegg i § 5 som seier at fondet, utan hinder av hovudregelen i § 5 om at eigedommane og kapitalen til fondet ikkje kan gjevast bort eller brukast opp, kan tilby lågare innløysingspris og festeavgift for festetomter til bustadhus enn det som følgjer av tomtfestelova.

Ved sidan av Opplysningsvesenets fond er det Statsskog og Statsbygg som forvaltar dei andre festekontraktane som vil komme inn under instruksjonen. Statsskog har 850 slike kontraktar, medan Statsbygg har 415. Kontraktane under Statsbygg gjeld i hovudsak festetomter i Narvik. Kontraktane i Narvik har klausular som gjer at festarane der kan innløyse rimelegare enn etter reglane i instruksjonen.

## 5.2 Dei økonomiske og administrative konsekvensane

I pkt. 4 er det gjort greie for dei økonomiske konsekvensane for Opplysningsvesenets fond ved gjennomføringa av den omtalte instruksjonen. Som det går fram, er dei økonomiske konsekvensane rekna i høve til korleis fondet får lågare leigeinntekter og innløysingsprisar etter instruksjonen enn det som ville ha vore tilfelle etter reglane i gjeldande tomtfestelov. Departementet vil i denne samanhengen streke under at det er ein føresetnad at økonomien til Den norske kyrkja ikkje skal svekkjast som følgje av instruksjonen.

Reglane i instruksjonen om at festar av tomt til bustadhus har rett til ein innløysingspris som er lågare enn etter reglane i tomtfestelova, vil kunne føre til at mange som har festetomt under Opplysningsvesenets fond vil innløyse tomte. Departementet vil i tilfelle vurdere behovet for utviding av den administrative kapasiteten i fondet og drøfte med fondet korleis saksbehandlinga best kan leggjast til rette, der både omsynet til saksbehandlingstida og dei praktiske og administrative konsekvensane vert vurderte i samheng. Det same gjeld for saker som gjeld nedregulering av leiga frå 1. juli 2008.

Det er ikkje mogleg å seie kor mange som vil innløyse tomte etter dei nye reglane og kor mange som framleis vil leige tomte. Ved ein auke i innløysingssaker vil dei kommunane der tomtene er lokaliserte, få ein auke i sine oppgåver i samband med oppmåling og frådelling av tomter. Statens kartverk, som har hand om alle tinglysingar, vil òg få ein auke i sine oppgåver.

## **6. Særskilde merknader**

### *Til § 5*

Departementet foreslår at det i paragrafen vert innarbeidd eit nytt ledd som opnar for at innløysing og leigeregulering av festetomter under fondet som er tileigna bustadhus for festaren kan gå føre seg etter meir gunstige reglar for festaren enn dei som følgjer av tomtfestelova. Den omtalte instruksjonen vil dermed gjelde for Opplysningsvesenets fond, men utan at hovudregelen i første leddet er endra.

## **Forslag**

### **til lov om endring i lov 7. juni 1996 nr. 33 om Opplysningsvesenets fond**

I.

§ 5 første og nytt andre ledd skal lyde:

Eigedommane og kapitalen til fondet kan ikkje gjevast bort eller brukast opp.

*For festetomter under fondet som er tileigna bustadhus for festaren, kan fondet utan hinder av første leddet tilby lågare innløysingspris og festeavgift enn det som følger av tomtefestelova.*

II.

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.

---

**Instruks om innløyising og regulering av festeavgift i festeforhold der staten eller statleg styrde verksemder eig tomta**

KI-avd.  
Saknr 2007 / 104525 doku 1  
Vedlegg nr ( ) av ( )

**Innleiing**

Instruks om innløyising og regulering av festeavgift i festeforhold for bustadhus. Vedteke ved kongeleg resolusjon 14.09.2007, og ikraftsetjing frå 01.07.2008.

Instruksen gjev reglar for innløyising og regulering av festeavgift i festeforhold for bustadhus. Elles gjeld lov av 20.12.1996 nr.106, lov om tomtefeste.

Fornyings- og administrasjonsdepartementet har ansvaret for å tolke og gi informasjon om instruksen. Kwart departement har ansvaret for at egne tilsette og tilsette i underlagde verksemder eller verksemder departementet har ansvaret for i kraft av regjeringas instruksjonsmyndigheit, vert gjort kjende med instruksen, og at den vert følgd.

**1. Verkeområde**

Instruksen gir føresegner for innløyising og regulering av festeavgift. Departementa skal syte for at dei og deira underlagde forvaltningsorgan og forvaltningsverksemder gjennomfører instruksen når det gjeld festetomt som vert eigd av

- a) staten,
- b) statsføretak,
- c) Opplysningsvesenets fond, eller
- d) andre fond så langt staten eller statsføretak kan gi instruks til fondet.

Instruksen gjeld for festetomt som er til bustadhus for festaren.

**2. Innløyising**

Festar kan krevje å få innløyist festetomt til bustadhus når det er gått 30 år av festetida, om ikkje stuttare tid er avtalt, og seinare kvar gong det er gått 2 nye år, eller når festetida er ute.

Krav om innløyising må festaren setje fram skriftleg seinast eitt år før innløyisinga kan gjennomførast.

Bortfestar skal ikkje pårope tomtefestelova § 37 fyrste ledd fyrste og andre punktum når innløyisingssummen skal fastsetjast. Prisen for tomta vert sett til 30 gonger opphavleg normaleige regulert i samsvar med endringa i pengeverdien, jf. lov om tomtefeste § 15 sjuande ledd. Er det avtalt betre vilkår for festaren, går avtalen føre.



### **3. Ordinær regulering av festeavgift**

Bortfestar skal ikkje pårope lov om tomtefeste § 15 andre ledd nr. 2.

### **4. Nedregulering av festeavgift 1. juli 2008**

Med verknad frå 1. juli 2008 skal festeavgift for festeavtale for bustadshus som har blitt oppregulert på anna grunnlag enn etter endringa i pengeverdien i perioden 1. januar 2002 til 1. juli 2008, jf. lov om tomtefeste § 15 andre ledd nr. 2 (tidlegare § 15 første, jf. andre ledd), bli nedregulert. Avgifta blir frå 1. juli 2008 sett til det beløpet som det på tidspunktet for siste regulering kunne blitt regulert til på grunnlag av endringa i pengeverdien. Regelen i lov om tomtefeste § 15 andre ledd nr. 1 kan nyttast ved reguleringa, som om det var tale om den første reguleringa etter 1. januar 2002.

I tilhøve der nedreguleringa gjer at neste tidspunkt for avgiftsregulering vil skje på eit seinare tidspunkt enn elles, kan bortfestaren regulere avgifta på grunnlag av endringa i pengeverdien fram til 1. juli 2008.

### **5. Ikraftsetjing**

Instruksen gjeld frå 1. juli 2008.

## KONGELEG RESOLUSJON

Fornyings- og administrasjonsdepartementet

Statsråd: Heidi Grande Røys

Ref nr.: 200602837

Saksnr.:

Dato: 12.09.2007

**Stadfesting av instruks om innløyning og regulering av festeavgift i festeforhold for bustadhus der staten eller statleg styrde verksemdar eig tomta.**

### 1. Innleiing

I Stoltenberg II-regjeringas tiltredingserklæring heiter det at staten og statleg styrde fond skal instruerast til å innrømme innløyningssrett for festetomter anna kvart år til 30 gonger konsumprisregulert opphavleg leige. Dei som ikkje ynskjer innløyning får tilbod om vidare leige regulert med konsumprisindeks. Denne resolusjonen omhandlar eit slikt forslag til instruks.

### 2. Instruksens sitt verkeområde

Reglementet skal gjelde for tomter som er eigde av rettssubjektet staten, statsføretak, Opplysningsvesenets fond og andre fond så langt staten eller statsføretak kan gi instruks til fondet. For at instruksens skal gjelde for Opplysningsvesenets fond må det til ei endring av lov om Opplysningsvesenets fond. Det vil verte fremja eit lovendringsforslag for Stortinget, slik at instruksens kan ta til å gjelde frå 1. juli 2008.

### 3. Nærmare om innhaldet i instruksens

Ut frå ordlyden i regjeringas tiltredingserklæring har ein funne det naudsynt å gjere nokre presiseringar i instruksens. Den vesentlegaste er at instruksens sine reglar om innløyning og regulering av festeavgift berre skal omfatte tomt med bustadhus. Det vil seie at instruksens ikkje gjeld hytter eller andre typar bygg som står på statleg festetomt. For det andre vert tomtfestelova sitt system følgd ved at det må ha gått 30 år av festetida før det kan krevjast innløyning første gong. Det er òg naudsynt å presisere at ein ved berekning av beløpet for innløyning, skal ta utgangspunkt i opphavleg normal festeavgift. Det vil seie den avgifta som vart avtalt som fast festeavgift då festeavtalen vart inngått. Når det gjeld regulering av leige, for dei som ikkje ynskjer innløyning, så skal den regulerast med konsumprisindeks, berekna på grunnlag av avgifta 1. januar 2002.

#### **4. Ikraftsetjing og nedregulering av festeavgift**

Instruksen vert sett i kraft 1. juli 2008. Festeavgift som har vorte oppregulert på anna grunnlag enn etter endringa i pengeverdien i perioden 1. januar 2002 til 1. juli 2008, vert nedregulert. Avgifta blir frå 1. juli 2008 sett til det beløpet som det på tidspunktet for siste regulering kunne vorte regulert til på grunnlag av endringa i pengeverdien.

#### **5. Merknader til dei einstilte reglar**

##### **Til 1:**

Instruksen gjeld for tomter som er eigde av rettssubjektet staten, statsføretak, Opplysningsvesenets fond og andre fond så langt staten eller statsføretak kan gi instruks til fondet. Verksemdar som er egne rettssubjekt er i hovudsak ikkje omfatta av instruksen, med mindre det særskilt går fram av lov eller forskrift at regjeringa har instruksjonsmyndigheit over verksemda, mellom anna Opplysningsvesenets fond og Statskog SF. Soria Moria-erklæringa gjer inga avgrensing mot kva type festetomter det kan krevjast innløyning for. Denne instruksen gjeld bare for festetomt som er til bustadhus for festaren.

##### **Til 2:**

Fyrste avsnitt er likt med grunnvilkåret i tomtefestelova si § 32 om at festaren ikkje kan krevje innløynt ei festetomt til bustadhus før det er gått 30 år av festetida, om ikkje stuttare tid er avtalt.

Den fastsette tidsfristen og innløyningssmåten er lik vilkåret i tomtefestelova § 36, 1. ledd, 1. punktum. Festaren må framsetje skriftleg krav om innløyning. Dette må gjerast seinast eitt år før innløyningstida kan gjennomførast.

Innløyningssprisen skal ikkje utreknast etter vilkåra i tomtefestelova. Prisen for tomte skal setjast til 30 gonger opphavleg normal festeavgift regulert i samsvar med endringa i pengeverdien, jf. lov om tomtefeste § 15 sjuande ledd. Opphavleg normal festeavgift er den avgifta som vart avtalt som fast festeavgift då festeavtalen vart inngått. Er det til dømes avtalt ei ordning med låg festeavgift dei to fyrste åra, skal det ikkje takast omsyn til slike vilkår i utrekninga.

##### **Til 3 og 4:**

Punkta skal kompensere den relativt høge festeavgifta som kan ha vorte ein konsekvens av regulering i perioden 1. januar 2002 til 1. juli 2008.

#### **6. Forelegging**

Utkast til resolusjon om tomtefesteinstruks har vore førelagt Finansdepartementet, Justisdepartementet, Kultur- og kirkedepartementet, Landbruks- og matdepartementet og Kommunal- og regionaldepartementet.

---

**Fornyings- og administrasjonsdepartementet**

**tilrår**

**Instruks om innløyning og regulering av festeavgift i festeforhold for bustadhus der staten eller statleg styrde verksemdar eig tomta vert fastsett i samsvar med vedlagte forslag.**