



Grunneier slapp å selge hyttetomt

Landbruk: Buskerud tingrett kom til at eiendommen er å anse som en landbrukseiendom i lovens forstand, til tross for underskuddene i de tre årene før innløsningskravet. (Foto: Privat)

Festeren har ikke rett til å innløse hyttetomta, avgjorde Buskerud tingrett.

TOMTEFESTELOVEN

Tekst: Linda Sunde

En fester gikk rettens vei for å få innløse hyttetomta han har hatt i Hol kommune siden 1967. Han tapte, og må betale grunneierens saksomkostninger.

– Rent hobbybruk

Den som fester ei tomt til bolig eller fritidshus, har på bestemte tidspunkt rett til å innløse tomta, ifølge dagens tomtefestelov. Men det finnes et unntak for fritidshus på landbrukseiendommer.

Hva skal til for at vilkårene er oppfylt, slik at grunneieren ikke må selge tomta når festeren krever det? Det ble spørsmålet i Buskerud tingrett.

Det var klart at eiendommen både var stor nok til at unntaket gjelder, at festeinntektene var høye nok, og at de utgjorde en stor nok andel av driftsresultatet til eiendommen.

Men festeren mente at vilkåret om næringsdrift ikke er oppfylt.

«Det er kun et lite element av egentlig landbruksdrift på eiendommen, og det følger av forarbeider og rettspraksis at dette ekskluderer bortfesterens rett til å avvise innløsningskravet», anførte han.

Han argumenterte med at skogen ikke hadde vært skjøttet på mange år, at praktisk talt all skog er hogstklasse 5, og at skogen ikke hadde vært avvirket de siste tre årene før han krevde innløsning.

«Bruket er neppe drivverdige som annet enn ren hobby, og landbruksunntaket kommer ikke til anvendelse», hevdet festeren.

Årlig hugst uaktuelt

Tingretten erkjente at da festeren krevde innløsning, hadde det ikke vært avvirkning i skogen av

betydning siden 1990-tallet, og jorda er det naboen som holder i hevd.

Næringsoppgavene for de siste tre åra før kravet, 2013-2015, viste små inntekter av skogen og noe inntekt av jakt og fiske. Utenom festeinntektene ga landbruksvirksomheten underskudd alle tre årene.

«Spørsmålet er da om det ble drevet landbruksvirksomhet disse tre årene i lovens og forskriftens forstand», skriver retten.

Også i 2006 ønsket festeren å innløse tomta. Saken nådde da Borgarting lagmannsrett. Lagmannsretten pekte blant annet på at årlig hugst i skogen var uaktuelt, og at furuskogen i området kunne stå hugstmoden i lang tiden uten å ta skade. «Det må legges til grunn at skogen har vært drevet og fortsatt drives slik det framstår som naturlig, og at skogsdriften derfor ikke kan anses som nedlagt», skrev Borgarting lagmannsrett.

Dette var også situasjonen etterpå, fram til eieren avvirket 58 dekar i 2017, kommenterte tingretten.

Landbrukseiendom i lovens forstand

Retten kom til at «selv om skogen ikke ble avvirket de tre siste årene før innløsningskravet ble fremsatt, så drives det i dag landbruksvirksomhet på eiendommen, og at den har et inntekstpotensiale fremover.»

Dagens eier har opplyst at hun har tilrettelagt for kommende generasjoners virksomhet på ei-

«Det må foretas en helhetsvurdering hvor flere år teller med»

Sveinung O. Flaaten



Advokat Sveinung O. Flaaten

endommen. Hun har foretatt investeringer og tilrettelagt for vedproduksjon. Videre er opplyst at det er foretatt tynningshugst av bjørk i den forbindelse. Det er anlagt ny tilkomstvei, og gjort vedlikeholdsarbeid i form av grøfting av jorder. I 2019 er det utført markberedningsarbeid i det området hvor avvirkning fant sted i 2017, bemerker retten.

«Dette er i samsvar med formålet med landbruksunntaket, som er å styrke det løpende inntektsgrunnlaget for landbruket i distriktene, og på den måten opprettholde bosettingen», skriver tingretten.

«Retten har etter dette kommet til at eiendommen er å anse som en landbrukseiendom i lovens forstand. Dette til tross for underskuddene i de tre forutgående år før innløsningskravet. Eiendommen har, i tillegg til festeavgiftene hatt inntekter av jakt og fiskerettigheter i sammenheng med landbruksdriften», skriver Buskerud tingrett.

Tre år ikke avgjørende

Advokat Sveinung O. Flaaten fra Advokatfirmaet Hjort prosederte saken for grunneieren.

Advokaten forteller at det i slike saker gjennomgående hevdes fra festerens side – og det er lagt til grunn i en del skjønn – at hvis det på en landbrukseiendom ikke er næringsinntekter i de tre siste årene før innløsningskravet ble fremsatt, kan ikke landbruksunntaket påberopes av bortfesteren.

– Denne enstemmige avgjørelsen fra Buskerud tingrett slår fast at de tre siste år før innløsningskravet ble fremsatt, ikke alene er avgjørende for om næringsvirksomhet skal anses for å være i gang på landbrukseiendommen og ikke nedlagt. Det må foretas en helhetsvurdering hvor flere år teller med. Når det gjelder skogeiendommer, foretas avvirkning vanligvis med flere års mellomrom, sier Flaaten.

Tingrettens skjønn er rettskraftig. ■