

≡ MENY

(<http://www.norsklandbruk.no>) (<http://www.norsklandbruk.no>)

Annonse [?]



(<http://eas4.emediate.eu/eas?>

camp=339356::cu=14025::no=517615::ty=ct::cat=NAT_NATIONEN::prnd=iewbyw2tdxolnpaz::sid=9222358494302051874::usi=iewbyw4k30bqqtw5::uu

-61b1-11e5-a249-0030489f0c3a)

Annon

M
- g

• Hol
• Sk
• Var
• Ren
• Kar

FJØ

Bond

camp

-61b1



Advokat Per Aksel Hosar går i dybden og forklarer de spesielle juridiske problemene knyttet til landbruksunntaket i tomtefesteloven. Illustrasjonsfoto: Colourbox.

Dette er Landbruksunntaket i tomtefesteloven

Skal sikre inntektsgrunnlaget for landbruksnæringen.

IVER GAMME

✉ iver@norsklandbruk.no (mailto:iver@norsklandbruk.no) | [@ivergam](https://twitter.com/ivergam) (<http://twitter.com/ivergam>)

PUBLISERT: 05.03.15 07:00 | OPPDATERT: 06.03.15 09:44

[Tweet](#) [Anbefal](#) [Del](#)

Annonse [?]

Artikkelen er skrevet for Norsk Landbruk av advokat Per Aksel Hosar (mailto:per@oklandco.no) fra Advokatfirmaet Økland & Co DA.

Det er få rettsområder som har fått en så omfangsrik behandling i domstolene de seneste årene, som nettopp tomtefeste. Spesielt grundig behandlet har grunneieres rett til å kreve regulering av festeavgiften vært, men også spørsmålet om rett til forlengelse i stedet for innløsnings har vært oppe flere ganger. Retten til å kreve forlengelse var også oppe i den Europeiske menneskerettighetsdomstolen (EMD), hvor Norge ble

domtett i stedet for innløsningsrett (Informasjonskapsler) (<http://no.wikipedia.org/wiki/Informasjonskapsler>). Du kan lese mer om hvordan og hva vi bruker cookies til her (<http://www.norsklandbruk.no/personvernserklaering/>).

lovendring fremlegges for Stortinget denne våren.

Jeg forstår

MENY Retten til innløsning av festetomter gjelder som utgangspunkt for alle festekontrakter for bolighus eller fritidshus hvor 30 år av festtiden er gått, eller festtiden er ute. Det finnes få unntak for grunneier i å kunne motsette seg innløsning. Det såkalte «landbruksunntaket» påberopes svært ofte av grunneiere som ikke ønsker innløsning av festet. Ikke alle er kjent med hva dette unntaket faktisk innebærer, hva slags eiendommer det gjelder, eller om alle som har landbrukseiendom kan nekte innløsning.

Bakgrunnen for landbruksunntaket

Landbruksunntaket kom opprinnelig inn i tomtefesteloven etter et forslag i justiskomiteen i 1975. Formålet med bestemmelsen var å sikre inntekt grunnlaget for landbruksnæringen og dermed sikre arbeid og bosetting i distriktene. Bestemmelsen har endret seg opp gjennom årene, men formålet med bestemmelsen er fortsatt det samme.

Det fremgår av tomtefesteloven § 34 tredje avsnitt at det kan fastsettes i forskrift at grunneieren kan nekte innløsning og i stedet tilby forlengelse av et festeforhold til fritidshus, dersom festetomten tilhører en landbrukseiendom og inntekten fra festearealet tilsier at innløsning ikke kan finne sted.

Landbruksunntaket gjelder kun for fritidseiendommer. Bolighus kan derfor ikke nektes innløst etter denne bestemmelsen.

I den gamle forskriften fremgikk det at eiendommen måtte ha en størrelse som gjorde at avkastningen ga «ei tilskot å rekne med for levekåre til eigaren med huslyd». For å gjøre bestemmelsen lettere å praktisere og mindre skjønsmessig ble forskriften i 2005 endret slik den lyder i dag.

Unntaket gjelder selv om landbrukseiendommen eies gjennom et selskap og ikke direkte av en fysisk person.

Det som ofte glemmes er at det er grunneieren som påberoper seg landbruksunntaket som må dokumentere at vilkårene er oppfylt.

Vilkårene for landbrukseiendommen

Det er flere vilkår som alle må være oppfylt for at gårdseiendommen kan påberope seg landbruksunntaket. Eiendommen må ha et totalareal på over 100 dekar inkludert festetomtene og fulldyrket mark må være minst 20 dekar.

Inntektene fra festetomtene, etter lovlig regulering av festeavgiftene, må utgjøre et årlig minstepeløp på til sammen kr 15 000,- konsumprisindeksregulert fra 1. januar 2006. Pr januar 2015 utgjør det ca kr 18 000,-.

Et spørsmål som også har vært oppe i domstolene er fra hvilket tidspunkt man skal regne inntektene fra festetomtene. I et overskjønn fra Borgarting lagmannsrett i fra 2013 (LB-2013-032176) hadde festeren anført at det var inntektene på tidspunktet innløsningskravet ble fremsatt som var avgjørende. I dette tilfellet ville det medført en lavere inntekt og et mer gunstig resultat for festeren.

Borgarting lagmannsrett brukte ansløen (informasjonen på om hvordan og hva vi bruker cookies til her (http://www.norsklandbruk.no/personvern/serklaering/)) om hvordan og hva vi bruker cookies til her (http://www.norsklandbruk.no/personvern/serklaering/)) innløsnings tidspunktet som skal gjelde.

Jeg forstår

(http://eas4.emediate.eu/eas?

camp=339352::cu=14037::no=517600::ty=ct::cat=NAT_NATIONEN::prnd=iewby-61b1-11e5-a249-0030489f0c3a)

DETTE LESER ANDRE NÅ



Møgedal held fram med I-mek



God kvalitet på årets grønnsaker



Redningsmann når avlingen svikter

NYESTE SAKER



(http://www.norsklandbruk.no/plantekultur/redningsmann-nar-avlingen-svikter/) (http://www.norsklandbruk.no/plantekultur/redningsmann-nar-avlingen-svikter/)

Redningsmann når avlingen svikter (http://www.norsklandbruk.no/plantekultur/redningsmann-nar-avlingen-svikter/)

≡MENY I tillegg må inntektene fra festetomtene etter den lovlige reguleringen utgjøre 5% eller mer av det gjennomsnittlige årlige driftsresultatet på landbrukseiendommen. (<http://www.norsklandbruk.no>) (<http://www.norsklandbruk.no>)

Gjennomsnittet regnes fra alle inntekter som hører til jord-, skog-, eller hagebruk for de tre siste regnskapsårene.

Dersom grunneieren eller ektefellen eller et annet av medlemmene i husstanden har fått lønn for noe av dette arbeidet på gården, eller fått lønn fra et selskap som har fått inntekt fra denne type arbeid på gården, skal bruttolønnen og andelen av selskapets driftsresultat som kommer fra denne driften, regnes med i driftsresultatet. Dersom driften av eiendommen har inngått i virksomheten til et selskap der grunneieren, ektefellen eller andre husstandsmedlemmer har deltatt, skal eventuelle netto leieinntekter fra foretaket også regnes med i driftsresultatet.

Når gårdriften er nedlagt

Dersom gårdsdriften knyttet til jord-, skog eller hagebruk er nedlagt, eller all jord eller skog som fortsatt er i drift er leid bort til andre foretak enn der grunneieren eller hans familie deltar, gjelder kun retten til å nekte innløsning dersom en kan regne med at eiendommen kan komme i drift igjen eller at bortleie vil opphøre senest fem år fra da driften ble nedlagt eller bortleid.

Spørsmålet om når en landbrukseiendom regnes for nedlagt var oppe i et overskjønn fra Borgarting lagmannsrett inntatt i Rettens gang 2009 s 964. Her måtte retten ta stilling til om landbruksunntaket ikke kunne anvendes fordi skogsdriften skulle anses nedlagt. Her var det på det rene at jorda skulle forbli bortleid. Skogen var ikke avvirket på mange år, men inntektskravet var oppfylt gjennom bortleie av jakt- og fiskerettigheter. Spørsmålet for retten var derfor om dette skjedde i sammenheng med jord- eller skogbruk og således var en del av inntektene som skulle regnes med. Det var gått lang tid siden sist avvirking av skogen og det forelå ingen planer om ny avvirking.

Likevel kom retten til at skogsdriften ikke var nedlagt. De mente at skogen hadde liten tilvekst, at kostnadene ved skogsmaskiner nødvendiggjorde samarbeid med flere skogeiere og at prisen på furutømmer var lav, noe som gjorde at skogeieren hadde ventet med avvirking. Dette anså retten som drift slik det ville vært naturlig i akkurat denne skogen og aksepterte derfor at den ikke var nedlagt. Følgelig fikk landbruksunntaket anvendelse og grunneiere kunne nekte innløsning.

Forutsatt at det er sannsynliggjort at de har tenkt å starte opp igjen driften, skal driftsresultatet regnes ut fra den aktuelle driften av eiendommen som, ut i fra de tre siste årenes drift, gir et påregnelig grunnlag for.

Part i sameier

Undertiden har også landbrukseiendommer en andel i et sambruk. Inntekter og utgifter som tilfaller sameieparten medregnes i driftsresultatet. Arealet av sameieparten derimot skal ikke regnes med i de 100 dekar totalareal eller 20 dekar dyrket mark som kreves for å påberope seg landbruksunntaket.

Dette nettstedet bruker cookies (informasjonskapsler) (<http://no.wikipedia.org/wiki/Informasjonskapsel>). Du kan lese mer om hvordan og hva vi bruker cookies til her (<http://www.norsklandbruk.no/personvernserklaering/>).

Jeg forstår



(<http://www.norsklandbruk.no/nyhet/si-din-mening-om-slamaskinen/>)

Si din mening om slåmaskinen
(<http://www.norsklandbruk.no/nyhet/si-din-mening-om-slamaskinen/>)



(<http://www.norsklandbruk.no/plantekultur/god-kvalitet-pay-ayrets-grannsaker/>)

God kvalitet på årets grønnsaker
(<http://www.norsklandbruk.no/planteku-kvalitet-pay-ayrets-grannsaker/>)



≡MENY Dersom det ligger festetomter i sameie mellom flere

landbrukseiendommer, kan hver av sameierne som alene oppfyller vilkårene til landbruksunntaket påberope seg dette. I så fall får det virkning også for de sameierne som ikke ellers ville vært omfattet av unntaket. (<http://www.norsklandbruk.no>) (<http://www.norsklandbruk.no>)

Hva kreves for å være en landbrukseiendom?

I og med at forskriften stiller krav til eiendommens størrelse, blir et naturlig spørsmål hva som i så fall skal regnes for å tilhøre landbrukseiendommen. I utgangspunktet gjelder dette den eiendommen som festeforholdene tilhører. Festetomta tilhører den landbrukseiendommen som den er utskilt fra. I tillegg skal andre registrerte eiendommer medregnes når de har samme eier, blir brukt under ett og står i økonomisk sammenheng som én eiendom.

Forskriften krever altså at man regner ut det gjennomsnittlige driftsresultatet fra jord-, skog og hagebruk på eiendommen. Med jord-, skog og hagebruk mener man virksomhet som ved bruk av jorda eller gjennom husdyrhold produserer mat, fôr, skill, ull eller som produserer trevirke eller ved. Som husdyrhold regnes avl, oppdrett og hold av husdyr herunder tamrein.

I tillegg listes det opp en rekke konkrete forhold som også skal medregnes som jord, skog- eller hagebruk. Det er gartnerdrift, dyrking av blomster og andre plantevekster, pelsdyrnæring, avl og oppdrett til to års alder av hest, oppstalling av hest når dette skjer ved utnyttning av eiendommens produksjonsmidler og hovedsakelig egenprodusert fôr, bihold, sagbruk som drives på egen gårdssak i sammenheng med trevirkeproduksjon fra egen skog forutsatt at sagbruket ikke blir drevet som selvstendig næring, utnyttning eller bortleie av jakt- og fiskerettigheter dersom dette skjer i sammenheng med jord- skog eller hagebruk, uttak av jord, sand stein og torv dersom det skjer i sammenheng med jord-, skog eller hagebruk, sanking av bær, kongler, mose, tang, tare mv dersom det skjer i sammenheng med jord- skog- og hagebruk eller utføring av tjenester for andre med betydelige driftsmidler dersom dette skjer i sammenheng med jord- skog eller hagebruk, eller utleie av slike driftsmidler dersom dette ikke skjer som egen næring.

I et overskjønn fra Borgarting lagmannsrett fra 2009 (LB-2009027423) vurderte lagmannsretten om en skogseiendom oppfylte vilkårene til å være en «landbrukseiendom» i landbruksunntakets forstand. Lagmannsretten presiserte at dette måtte bero på en helthetsvurdering der man måtte vektlegge om det ble utøvet landbruksrelatert virksomhet på eiendommen, hva denne virksomheten hadde kastet av seg, samt å se på det fremtidige inntekspotensiale.

I den aktuelle saken hadde eiendommen faktisk inntekter fra skogen, men dette var i hovedsak relatert til en rettsforlik hvor grunneier ble pålagt å fjerne trær. Eiendommen hadde i liten grad blitt skjøttet som skogbrukseiendom de siste årene, og både inntektene ellers og inntekspotensialet var svært beskjedent. Retten vektla også at det ikke hadde vært fast bosetting på hovedeiendommen på mange år eller innmark som åpnet for alternativ utnyttelse ellers. Her kom lagmannsretten

til at dette rettshadetilfellet brukte cookies (for informasjonssaker) for å forbedre brukeropplevelsen og for å analysere brukernes bruk av nettstedet. Du kan lese mer om hvordan og hva vi bruker cookies til her (<http://www.norsklandbruk.no/personvernserklaering/>).

og således ikke kunne motsatte seg informasjon.

Jeg forstår

≡ MENY Artikkelen er skrevet for Norsk Landbruk av advokat Per

Aksel Hosar (mailto:per@oklandco.no) fra (http://www.norsklandbruk.no) (http://www.norsklandbruk.no)
 Advokatfirmaet Økland & Co DA. Har du innspill til
 aktuelle tema vi bør belyse kan du ta sende en e-post til
 redaksjonen (mailto:redaksjonen@norsklandbruk.no).

Følg Norsk Landbruk på Facebook (https://www.facebook.com/pages/Norsk-Landbruk-Norges-beste-landbruksblad/213263518706815) og hold deg oppdatert på praktisk landbruk.

Tweet Anbefal Del

ANBEFALT FOR DEG

McHale lanserer slåmaskiner og rundballepakker

God kvalitet på årets grønnsaker

Redningsmann når avlingen svikter

Transporterer tvillinghjula bak

VELKOMMEN TIL DEBATT PÅ NORSKLANDBRUK.NO

Vi har byttet kommentarsystem og du kan nå kommentere på artikler gjennom din Facebook-konto. Dette gir deg også muligheten til å dele kommentarene dine med venner i Facebook-feeden. **Klikk her** (<http://www.norsklandbruk.no/debatt-pa-norsklandbruk-no/slik-deltar-du-i-debatten/>) for lese mer om dette.

Vi setter stor pris på at du deltar i diskusjoner og deler din kunnskap med oss og andre lesere. Du må bruke Facebook-profilen din for å delta i debattene. Debatten vil bli moderert i ettertid. **Klikk her** (<http://www.norsklandbruk.no/debatt-pa-norsklandbruk-no/>) for en oversikt over våre øvrige debattregler.

Annonse

(http://eas4.emediate.eu/eas/cu=14345::camp=252847::no=370163::kw=link1-370163::cat=NAT_NATIONEN::prnd=iewbyw2tdxolnpaz::sid=0030489f0c3a::EASLink=http://track.adform.net/C/?bn=2337645;bsqno=1;cset=4)

DIN INNSATS FOR NESTE GENERASJON

PLindberg

Dette nettstedet bruker cookies (informasjonskapsler) (<http://no.wikipedia.org/wiki/Informasjonskapsel>). Du kan lese mer om hvordan og hva vi bruker cookies til her (<http://www.norsklandbruk.no/ressurser/dette-er-landbruksunntaket-i-tomtefesteloven/>)

Jeg forstår

-LANDBRUK-

REDAKSJONEN	Journalister	KONTAKT OSS	ABONNEMENT
(http://www.norsklandbruk.no/om-norsk-landbruk/kontakt-redaksjonen/)	Dag Jøsang (mailto:dag@norsklandbruk.no)	(http://www.norsklandbruk.no/om-norsk-landbruk/kontakt-redaksjonen/)	(http://www.norsklandbruk.no/abo/abonnement/)
Ansvarlig redaktør Iver Gamme (mailto:iver@norsklandbruk.no)	Camilla Mellemstrand (mailto:camilla@norsklandbruk.no)	Boksadresse Schweigaardsgate 34 E 0135 Oslo	Kundeservice Telefon: 23 33 91 52 (tel:+4723339152)
Produksjonsleder Liv Skarprud (mailto:liv@norsklandbruk.no)	Øystein Heggdal (mailto:oystein@norsklandbruk.no)	0135 Oslo	Informasjon og priser (http://www.norsklandbruk.no/abonne)
AD / Forsideredigerer Marianne Vangsøy (mailto:marianne@tunmedia.no)	Marit Glærum (mailto:Marit.Glaerum@tunmedia.no)	(http://https://maps.google.com/maps/@59.828439,10.486839,15z)	ANNONSER (http://www.norsklandbruk.no/om-annonser/)
	Morten Berntsen (mailto:Morten.Berntsen@tunmedia.no)	Schweigaardsgate+34+E+0135+Oslo	(http://www.norsklandbruk.no/minside)
	Espen Syljuåsen (mailto:Espen.Syljuaaesen@tunmedia.no)	Schweigaardsgate+34+E+0135+Oslo	(http://www.norsklandbruk.no/minside)
		Finn oss på kartet (http://maps.google.com/maps?q=Schweigaardsgate+34+E+0135+Oslo)	(http://www.norsklandbruk.no/om-annonser/)
		Postadresse Norsk Landbruk Boks 9303 Grønland 0135 Oslo	-norsk-landbruk/annonsere-i-norsk-landbruk/) Annonseavdelingen Man-fre 08.00-16.00 Telefon: 21 31 44 44 (tel:+4721314444) E-post: annonse@tunmedia.no (mailto:annonse@tunmedia.no) Informasjon og priser (http://www.norsklandbruk.no/om-norsk-landbruk/annonsere-i-norsk-landbruk/)

Norsk Landbruk arbeider etter Vær Varsom-plakatens regler (<http://presse.no/Etisk-regelverk/Vaer-Varsom-plakaten/>) for god presseskikk.

Dette nettstedet bruker cookies (informasjonskapsler) (<http://no.wikipedia.org/wiki/Informasjonskapsel>). Du kan lese mer om hvordan og hva vi bruker cookies til her (<http://www.norsklandbruk.no/personvernserklaering/>).

Jeg forstår