

Leie av ubebygd grunn – Hvordan unngå tomtefesteloven?

Ved grunnleie kan tomtefesteloven pålegge avtalepartene ufravikelige bestemmelser i strid med partenes ønske.

Av Wiersholm E-post: nspl@wiersholm.no

Ved oppføring av midlertidige strukturer som kiosker eller leie av parkeringsplass, kan det ofte være hensiktsmessig å leie grunnen i stedet for å kjøpe den. Inngår man en avtale om leie av grunn, kan man imidlertid risikere at avtalen i realiteten anses som en festeavtale. Konsekvensen av dette er blant annet at enkelte av tomtefestelovens regler får anvendelse på kontraktsforholdet, for eksempel knyttet til frist for å avslutte leieforholdet for at det ikke skal forlenges. Dette gjelder også der partene ikke selv anser grunnleieavtalen for å være en festeavtale. I denne artikkelen gir vi et par konkrete tips til hvordan man kan unngå at tomtefestelovens bestemmelser kommer til anvendelse.

Leiekontrakten bør angi hva som kan og ikke kan føres opp på tomten

Tomtefesteloven kommer til anvendelse ved feste (dvs. leie) av grunn til hus som festeren (dvs. leieren) har eller får på tomten.

For det første er det viktig å være klar over at begrepet «*hus*» i tomtefesteloven er brukt i bredere forstand enn i dagligtale. Begrepet inkluderer ikke bare bolighus, men også mange andre type bygninger, som fabrikker, naust, kiosker, skur og brakker. Hovedformålet med grunnleien må samtidig være huset, slik at leie av grunn til en skibakke normalt vil falle utenfor tomtefesteloven, selv om det føres opp et kontrollbygg for skiheisen.

Ubebygd tomt vil naturlig nok som utgangspunkt falle utenfor begrepet «*hus*». Tomtefesteloven gjelder imidlertid ikke bare hus som leietaker oppfører på tomten ved kontraktsinngåelse: Loven gjelder også hus som leietaker fører opp på et senere tidspunkt, etter at kontrakten er inngått og tomten er tatt i bruk.

Høyesterett har i denne sammenheng uttalt at det er hva kontrakten gir *rett til* å føre opp som er avgjørende, ikke den konkrete leietakerens byggeplaner. En leieavtale for en ubebygd tomt kan derfor fortsatt anses som en festeavtale, selv om leietaker ikke oppfører noen bygninger på tomten.

Ved inngåelse av grunnleieavtaler kan det derfor være fornuftig å spesifisere i leiekontrakten hva leietaker kan og ikke kan føre opp på tomten.

Leieforholdets varighet bør reduseres og heller avhjelpes med opsjoner på forlengelse

For det andre kan også varigheten av leieforholdet ha stor betydning for hvordan leieforholdet klassifiseres. Når tomtefesteloven refererer til «*feste*», antyder det leie over lengre tid. Festekontrakter varer ofte mye lengre enn vanlige leiekontrakter. Dette gjelder også næringsfeste, som gjerne har 40 eller 50 års varighet, og i noen tilfeller også enda lengre.

I en rettsavgjørelse fra 2006 kom lagmannsretten etter en helhetsvurdering til at en hjulkoie brukt til fritidsformål, hvor leieintervallet var fem år med rett til fornyelse for fem år av gangen, falt utenfor tomtefestelovens anvendelsesområde.

Dersom man ved inngåelse av grunnleieavtale er i risikozonen for å havne inn under tomtefesteloven for øvrig, bør man derfor begrense varigheten på avtalen, og heller avhjelpe gjennom opsjoner på forlengelse.