

NORGES BONDELAG



Justis- og beredskapsdepartementet,
Lovavdelingen
Postboks 8005 dep
0030 Oslo

Vår saksbehandler
Ole Jacob Helmen
+47 95 83 24 33

Vår dato
06.01.2014
Deres dato

Vår referanse
13/00399-80
Deres referanse

NOU 2013: 11 Festekontrakter og folkerett. Høring.

Vi viser til departementets høringsbrev 23.10 2013.

Styret i Norges Bondelag har fattet følgende vedtak i høringssaken;

Norges Bondelag går inn for at "Engangsløftmodellen" legges til grunn for revisjon av § 33 ved at vilkårene ved forlengelse av festekontrakt tilpasses reglene for regulering av festeavgift i tomtefesteloven § 15 annet ledd, pkt. 2 («engangsløftet»). Modellen innebærer at ny festeavgift fastsettes pr. år ut fra en prosentvis avkastning av tomteverdi, med en beløpsgrense pr. da. på kr 9000 i 2002-verdi (ca kr. 11 000 i dag).

Norges Bondelag er enig med lovutvalget i at det er nødvendig med en sikkerhetsventil for bortfester til å kreve ny festeavgift etter et gitt tidsrom etter forlengelsestidspunktet, basert på råtomtverdien slik at prinsippet om "fair balance" også kan opprettholdes etter forlengelsestidspunktet. Norges Bondelag mener at bortfester må kunne kreve en ny regulering av festeavgiften etter 20 år fra forrige regulering.

Norges Bondelag mener at bortfester skal kunne kreve å få fastsatt ny festeavgift med virkning fra kontraktens forlengelsestidspunkt og ikke fra ikrafttredelsen av ny § 33. Alternativt må bortfester gis økonomisk kompensasjon fra staten for bortfall av festeavgift fra kontraktens utløpstidspunkt fram til ikrafttredelse av ny § 33.

Norges Bondelag mener at festers rett til innløsning av store tomter som *en* tomt gir urimelige utslag overfor bortfester. Etter innløsning gis fester mulighet for oppdeling i flere tomter og etterfølgende salg med eks. flere millioner i gevinst i sentrale strøk. Norges Bondelag mener derfor at bortfester må kunne kreve at festers rett til innløsning begrenses til en naturlig arrondert tomt rundt hus/hytte.

Bondelagets Servicekontor AS

Postadresse:
Postboks 9354 Grønland
0135 OSLO

Norges Bondelag
Bondelagets Servicekontor AS

Besøksadresse:
Landbrukets Hus,
Schweigaardsgate 34 C
0191 OSLO

Org.nr.: 939678670
Org.nr.: 985063001 MVA

Telefon:
22 05 45 00

Bankkonto: 8101.05.12891
Bankkonto:: 8101.05.91392

E-postadresse:
bondelaget@bondelaget.no

Internett:
www.bondelaget.no

1. Bakgrunn for lovendring av tomtefestelovens § 33.

Lovendringen som er foreslått i NOU-en gjelder for festekontrakter til bolig og fritidshus som er løpt ut eller er i ferd med å løpe ut, og som ikke inneholder noen avtalt rett til forlengelse for fester. Dermed skulle bortfester i utgangspunktet kunne forhandle om ny festeavgift, basert på en avkastning av råtomtverdien på kontraktens utløpstidspunkt.

Imidlertid har lovgiver grepet inn med lovregulering av dette forholdet i 2004 med å endre § 33 i tomtefesteloven av 1996 som gir fester en lovhjemlet rett til forlengelse til evig tid og på samme vilkår.

For mange bortfester innebærer det i så fall, pga. svært lave festeavgifter ifht. dagens råtomtverdi, at de blir avspist med tilnærmet 0 % av all verdistigning på råtomta siden festeforholdet ble opprettet;

Eks;

Festeavgiften er i dag på kr. 500, og er etter festeavtalen kun konsumprisregulert siden 1960-tallet. Etter 5 % avkastning tilsvarer dette en råtomtverdi i dag på kr. 10 000, mens den reelle råtomtverdien i dag er ca. kr. 500 000.

Fester får mao. overført tilnærmet 100 % av all verdistigning til seg som leietaker av tomta. Dette ble akseptert av Høyesterett i plenum i "Lindheim"-saken 21.9. 2007 til ikke å være grunnlovsstridig tilbakevirkning etter GrL. § 97 og heller ikke i strid med menneskerettighetskonvensjonen.

At festekontrakter kan fortsette på "samme vilkår" til evig tid ble imidlertid underkjent av Den europeiske menneskerettsdomstolen i Strasbourg ved dom av 12.6. 2012, da dette ikke innebærer en "fair balance" mellom partene etter protokoll nr. 1 artikkel 1. Statens anke ble forkastet 22.10. 2012. Tomtefestelovens § 33 må som følge av dommen etter EMK artikkel 46 endres for å tilfredsstille prinsippet om "fair balance".

2. Menneskerettighetsloven av 21. mai 1999 nr. 30.

Norge er bundet av menneskerettighetskonvensjonen som er inkorporert i norsk rett gjennom Menneskerettighetsloven av 21. mai 1999 nr. 30, hvor lovens formål etter § 1 er å styrke menneskerettighetenes stilling i norsk rett. Vern av eiendomsretten framgår av EMK Art.1-1:

"Art 1. *Vern av eiendom*

Enhver fysisk eller juridisk person har rett til å få nyte sin eiendom i fred. Ingen skal bli fratatt sin eiendom unntatt i det offentliges interesse og på de betingelser som er hjemlet ved lov og ved folkerettens alminnelige prinsipper.

Bestemmelsene ovenfor skal imidlertid ikke på noen måte svekke en stats rett til å håndheve slike lover som den anser nødvendige for å kontrollere at eiendom blir brukt i samsvar med allmennhetens interesse eller for å sikre betaling av skatter eller andre avgifter eller bøter."

Vernet etter EMK P 1-1 er således en helt sentral regel for å beskytte borgernes eiendomsrett contra statens interesser.

3. Forslaget i NOU-en til endring av § 33.

EMD påpeker i dommen (avsnitt 128) at prinsippet om "fair balance" mellom partene ikke ble vurdert av lovgiver etter § 33, kun etter § 15, 2. ledd, da § 33 ble endret i 2004.

Lovutvalget legger til grunn at for å kunne fastsette ny festeavgift ved forlengelse i tråd med EMK, må en nødvendigvis legge til grunn råtomtverdien på forlengelsestidspunktet etter samme prinsipp som for å fastsette råtomtverdien ved regulering.

Utvalget redegjør for fem ulike modeller for regulering av festeavgift ved forlengelse. Utvalget er delt, ved at to medlemmer (leder Lilleholt og Fykse) anbefaler engangsløftmodellen, to medlemmer (Bergem og Solheim) anbefaler kombinasjonsmodellen. Medlem (Gjertsen) anbefaler en sjette modell – «generalklausul med tak» – som utvalget ikke har kunnet vurdere nærmere, heller ikke med hensyn til forenligheten med P1-1.

Engangsløftmodellen (leder Lilleholt og Fykse):

Av sammendraget (pkt. 2.3.1.3) framgår følgende:

"Den første modellen utvalget redegjør for, er en «engangsløftmodell». Forslaget må ses i sammenheng med bestemmelsen i tomtefesteloven § 15 annet ledd, ofte omtalt som engangsløftet. Bestemmelsen gir den regelen at bortfester i festeavtaler inngått før 1. januar 2002 kan kreve festeavgiften regulert i samsvar med det som «tvillaust er avtalt», én gang. Senere kan det bare kreves indeksregulering etter hovedregelen. For avtaler inngått 26. mai 1983 eller før gjelder et tak på kr 9000 per dekar ut fra kroneverdien i 2002, eventuelt per tomt dersom tomten er mindre enn ett dekar. Forslaget om en engangsløftmodell ved forlengelse innebærer at festerens rett til forlengelse på samme vilkår som før videreføres som hovedregel, men at bortfesteren i forbindelse med forlengelsen gis rett til å kreve en tilsvarende engangsregulering av den årlige festeavgiften, basert på tomteverdien og rentenivået, innenfor det samme taket som i § 15 annet ledd, likevel slik at beløpsgrensen også gjelder for festeavtaler inngått etter 26. mai 1983."

Lovutvalget nevner under pkt. 6.3.2.3 eks. på hvorledes modellen vil slå ut i fire eksempler med forskjellige råtomt - verdier ved forlengelsen og 5 % avkastningsrente (som benyttes i dag):

- $kr\ 40\ 000 \times 5\ \% =$ årlig festeavgift på kr 2000.
- $kr\ 200\ 000 \times 5\ \% =$ årlig festeavgift på kr 10 000.
- $kr\ 1\ 000\ 000 \times 5\ \% =$ årlig festeavgift kr 50 000.

Beløpsgrensen på kr 9000 i 2002-verdi kommer imidlertid til anvendelse, og er etter indeksregulering pr. i dag tilnærmet lik kr 11 000. Med en rentesats på 5 prosent vil alle tomter med en verdi per dekar på kr 220 000 eller mer treffe taket. Den nye festeavgiften blir tilnærmet kr 11 000.

- kr 5 000 000 blir ny festeavgift tilnærmet kr 11 000

Kombinasjonsmodellen (Bergem og Solheim)

Av sammendraget framgår følgende:

”Den tredje modellen utvalget redegjør for, er en «kombinasjonsmodell». Forslaget innebærer at regelen om at festeren kan kreve avtalen forlenget på samme vilkår som før, videreføres som hovedregel. Likevel gis bortfesteren rett til å kreve den årlige festeavgiften regulert én gang slik at den svarer til 2,5 prosent av tomteverdien. Modellen inneholder i tillegg et minstebeløp og et høyestebeløp for hva den årlige festeavgiften kan reguleres til. Minstebeløpet er kr 4000 for hver tomt. Høyestebeløpet er kr 11 000 per dekar tomt, eventuelt per tomt dersom tomten er mindre enn ett dekar. Høyestebeløpet er tilnærmet likt taket i tomtefesteloven § 15 annet ledd, i dagens kroneverdi.”

Lovutvalget nevner under pkt. 6.3.4.3 eks. på hvorledes modellen vil slå ut i fire eksempler med forskjellige råtomt - verdier ved forlengelsen og 2,5 % avkastningsrente:

- $kr\ 40\ 000 \times 2,5\ \% =$ årlig festeavgift på kr 1000.

Dog; minsteavgift på kr. 4 000 som innebærer at alle festetomter med verdi under kr. 160 000 får minsteavgiften

- $kr\ 200\ 000 \times 2,5\ \% =$ årlig festeavgift på kr 5 000.
- $kr\ 1\ 000\ 000 \times 2,5\ \% =$ årlig festeavgift kr 25 000.

Beløpsgrensen på kr. 11 000 i 2013-verdi kommer imidlertid til anvendelse. Med en rentesats på 2,5 prosent vil alle tomter med en verdi per dekar på kr 440 000 eller mer treffe taket. Den nye festeavgiften blir tilnærmet kr 11 000.

- kr 5 000 000 blir ny festeavgift tilnærmet kr 11 000.

Felles forutsetning for alle modellene

Lovutvalget legger følgende forutsetning til grunn:

”For at ingen av de fem modellene skal reise tvil om forholdet til P1-1, har utvalget funnet det nødvendig å gjøre enkelte tilpasninger i dem. I alle modellene er det lagt inn en mulighet for bortfesteren til å kreve festeavgiften regulert på nytt med intervall på minst 30 år. I alle modellene så nær som

generalklausulen er det tatt inn en sikkerhetsventil, som nytt annet ledd i tomtfesteloven § 11. Dersom modellene inneholder et høyestebeløp, lavestebeløp eller en bestemt prosentsats, er det fastsatt at størrelsen kan endres av Kongen ved forskrift hvert tjuende år. Hvis det gjelder et høyestebeløp, er det bestemt at dette skal gjelde for den enkelte boenhet.”

Norges Bondelags mener

Norges Bondelag er enig i at en nødvendigvis etter EMK 1-1 må legge til grunn råtomtverdien på forlengelsestidspunktet for å fastsette ny festeavgift, og da etter samme prinsipp som for å fastsette råtomtverdien som grunnlag for regulering av festeavgiften i kontraktstiden.

Norges Bondelag er enig med utvalgsmedlemmene Lilleholt og Fykse om at vilkårene ved forlengelse bør tilpasses reglene i tomtfesteloven § 15, 2. ledd pkt. 2 om første regulering av festeavgift etter 1. januar 2002 («engangsløftet»). Når festetiden er ute, står bortfesteren kontraktsrettslig minst like sterkt som etter en avtaleklausul om rett til å regulere festeavgiften på grunnlag av tomteverdi og vanlig avkastningsrente, og de to situasjonene bør behandles likt.

Regelen baserer seg på en allerede kjent regel fra 2004 vedrørende regulering av festeavgift etter tomteverdi med et maks tak på kr. 9000 pr da. i 2002 - kroner. Regelen tilfredsstillende mao. kravet til en indre sammenheng med andre reguleringsregler i tomtfesteloven.

Regelen tilfredsstillende dessuten kravet til en retts teknisk og praktikabel regel, og som domstolene i dag er vel kjent med ved å regulere festeavgift i kontraktsperiodene etter råtomtverdi etter § 15, 2. ledd pkt. 2.

Norges Bondelag er enig med utvalgsmedlemmene Lilleholt og Fykse i at for mange bortfester med høye råtomtverdier blir det fortsatt tale om et følbart inngrep i etablerte avtaleforhold, selv om situasjonen blir gunstigere enn ved tvungen forlengelse på uendrede vilkår etter gjeldende § 33.

Norges Bondelag er videre enig med lovutvalget i at det er nødvendig med en sikkerhetsventil som innebærer at bortfester kan kreve ny festeavgift etter et gitt tidsrom basert på råtomtverdien, slik at prinsippet om ”fair balance” også kan opprettholdes etter forlengelsestidspunktet. Norges Bondelag mener imidlertid at lovutvalgets skjønnsmessige forslag på 30 års intervaller er et for langt tidsrom fra forrige regulering, og at bortfester må kunne kreve en ny vurdering av festeavgiften etter 20 år fra forrige regulering. Dermed har en ivaretatt mandatets krav på en mer betryggende måte, jf. lovutvalgets mandat at ”nye bestemmelser må ikke reise tvil om forholdet til EMK.” Under denne forutsetning er Norges Bondelag enig med lovutvalget i at engangsløftmodellen oppfyller kravet til ”fair balance” i EMK art 1-1.

Norges Bondelag legger til grunn at kombinasjonsmodellen har det samme taket for fastsettelse av festeavgiften som engangsløftmodellen, men i tillegg har modellen et ekstra

Vår dato
06.01.2014

Vår referanse
13/00399-80

element av maksimalprisregulering ved at rentesatsen settes til omtrent halvparten (dvs. 2,5 %) av det som i dag legges til grunn av domstolene som normal avkastningsrente. Det innebærer at lovgiveren vil gripe inn i bestående avtaleforhold ikke bare for å beskytte festerne mot avgifter som er høyere enn det fastsatte taket, men også for redusere avgiften til et langt lavere nivå. Dette gir liten sammenheng med nivået etter reguleringsklausulen i § 15, 2. ledd pkt. 2.

Norges Bondelag er derfor enig med utvalgsmedlemmene Lilleholt og Fykse i at en har vanskelig for å se at en slik maksimalprisregulering også for avgifter på lavere nivå kan anses som påkrevd av boligsosiale eller andre allmenne hensyn.

Norges Bondelag er enig med utvalgsmedlemmet Fykse som særskilt understreker at utgangspunktet i norsk rett er avtalefrihet. Lovgiver bør derfor ikke gripe inn i balansen mellom partene i større utstrekning enn nødvendig.

Engangsløftmodellen vil dessuten gi færre tvistesaker om tomteverdi enn kombinasjonsmodellen. Legger man til grunn dagens avkastningsrente på 5 prosent i engangsløftmodellen, slår beløpsgrensen inn ved tomteverdier over kr 220 000. Etter kombinasjonsmodellen hvor det legges til grunn en avkastningsrente på 2,5 prosent, vil beløpsgrensen først slå inn ved tomteverdier over kr 440 000. Dette innebærer at det vil være grunnlag for å kunne tviste om verdien på langt flere tomter etter kombinasjonsmodellen enn etter engangsløftmodellen.

Norges Bondelag finner også grunn til å påpeke at kombinasjonsmodellen kan resultere i en lavere festeavgift med 2,5 % avkastningsrente enn den festeavgift som kort tid før kontraktens utløp er regulert etter tomteverdi i § 15, 2. ledd med 5 % avkastningsrente. Selv om det er opp til bortfester å velge mellom gamle eller nye vilkår på forlengelsestidspunktet, gir regelen grunnlag for uklarhet og flere tvister mellom bortfester og fester.

Engangsløftmodellen vil dessuten samsvare best med Høyesteretts kjennelse av 19.nov. 2013 (gjenåpning av Lindheimsaken) hvor det uttales følgende om Norges forpliktelse: "Det er på det rene at en medlemsstat etter at krenkelse er konstatert, ikke bare plikter å avslutte en vedvarende krenkelse, men også å reparere følgene av krenkelsen så langt som mulig, jf. Rt. 2010 side 396 avsnitt 25 med ytterligere henvisninger."

Engangsløftmodellen er også best i samsvar med Regjeringens politiske plattform av 7. oktober 2013 hvor det uttrykkes følgende under pkt. 6 Jord – og skogbruk: "*Eiendomsretten er en grunnleggende rettighet.*"

Vår konklusjon er derfor følgende:

Norges Bondelag går inn for at "Engangsløftmodellen" legges til grunn for revisjon av § 33 ved at vilkårene ved forlengelse av festekontrakt tilpasses reglene for regulering av festeavgift i tomtefesteloven § 15 annet ledd, pkt. 2 («engangsløftet»). Modellen innebærer at ny festeavgift fastsettes pr. år ut fra

en prosentvis avkastning av tomteverdi, med en beløpsgrense pr. da. på kr 9000 i 2002-verdi (ca kr. 11 000 i dag).

Norges Bondelag er enig med lovutvalget i at det er nødvendig med en sikkerhetsventil for bortfester til å kreve ny festeavgift etter et gitt tidsrom etter forlengelsestidspunktet, basert på råtomtverdien slik at prinsippet om "fair balance" også kan opprettholdes etter forlengelsestidspunktet. Norges Bondelag mener at bortfester må kunne kreve en ny regulering av festeavgiften etter 20 år fra forrige regulering.

4. Tilbakevirkning for kontrakter som er løpt ut i tidsrommet 2004 til 2014

Lovutvalget legger til grunn at det vil være en rekke festeforhold som har løpt ut i tidsrommet 2004 til 2014 ved at festeren, uten grunnlag i avtalen, har krevd festet forlenget på samme vilkår som før og uten tidsbegrensing.

Lovutvalget drøfter under pkt. 6.2.7, bl.a. fester interesser og Grl, § 97, om fra hvilket tidspunkt endringen av § 33 skal få virke fra, dvs. om bortfester skal kunne innkreve ny revidert festeavgift med virkning fra kontraktens utløpstidspunkt eller først fra vedtagelsen av ny § 33.

Lovutvalget uttaler bl.a.;

"Etter en samlet vurdering har utvalget blitt stående ved at konklusjonen på spørsmålet om EMK gjør det påkrevet at den nye regelen omfatter forlengelser i tidsrommet fra 1. november 2004 til 12. juni 2012, er tvilsom. Mandatet presiserer som nevnt at utvalgets forslag «ikke [må] reise tvil om forholdet til EMK». Utvalget mener da at den nye regelen som utgangspunkt bør gis virkning for alle festeforhold som er forlenget 1. november 2004 eller senere uten grunnlag i festeavtalen."

Norges Bondelag legger til grunn at § 33 har vært i strid med EMK helt fra 2004. Bortfestere har imidlertid, med "kniven på strupen", helt siden den gang etter krav fra fester måtte akseptere forlengelse på samme vilkår, i det noe annet jo ville medført tap for bortfester i norske domstoler og derfor store prosessomkostninger for bortfester.

Advokater kan også ha tatt forbehold på vegne av bortfester om å kunne reforhandle vilkårene, i tilfelle EMD skulle komme til et annet utfall enn i Høyesteretts dom 21. sept. 2007.

Dersom fester skal kunne påberope seg § 97, vil bortfestere bli fratatt ny festeavgift fra kontraktens utløpstidspunkt fram til eks. 1.7. 2014, og det kan bli betydelige beløp for bortfestere;

Vår dato
06.01.2014

Vår referanse
13/00399-80

Eks;
Bortfester som har ca 30 festekontrakter med utløp 1.7. 2006.
Med eks. 8000 i forskjell mellom gammel og ny avgift vil dette bli et betydelig
årlig beløp på kr. **240 000**.

Over syv år fra forlengelsestidspunktet utgjør dette totalt for denne bortfester
kr. 1 680 000.

Alle bortfestere som har måtte akseptere samme vilkår på forlengelsestidspunktet, forventer selvsagt at alle kontrakter som er forlenget etter § 33 kan tas opp igjen med forhandlinger overfor fester for å få fastsatt ny festeavgift med virkning fra kontraktens forlengelsestidspunkt.

Lovutvalget uttaler at ved den nærmere utformingen av en slik overgangsordning kan det tenkes flere løsninger, og at Lindheim-dommen gir Norge stor grad av frihet ved utformingen. Det antydes flere alternativer;

- berørte bortfestere gis økonomisk kompensasjon fra staten
- festeforhold som er forlenget uten grunnlag i festeavtalen i perioden, er ikke bindende for partene fra det tidspunktet den nye regelen trer i kraft
- festeforhold som er forlenget fortsetter å gjelde på samme vilkår som før inntil et gitt skjæringstidspunkt. Skjæringspunktet kan settes likt med ikrafttredelsestidspunktet for den nye regelen, eller noe senere.

Lovutvalget legger alternativet i kulepunkt tre til grunn, jf. følgende:

”Fra skjæringstidspunktet kan bortfesteren kreve regulering av festeavgiften på lik linje med i festeforhold som forlenges etter den nye regelen trer i kraft, med virkning for fremtidige terminer. Utvalget mener at en slik løsning vil gi god indre sammenheng i regelverket, ved at festeforhold som forlenges før og etter tidspunktet for den midlertidige loven om festeforlengelse etter hvert behandles likt. Hensynet til bortfesteren ivaretas ved at festeavgiften etter hvert kan oppreguleres. Samtidig ivaretas festerens interesser ved at festeavgiften bare kan reguleres med virkning for fremtidige terminer. Utvalget vil foreslå denne løsningen, og slik at skjæringstidspunktet settes til dagen da den nye regelen trer i kraft.”

Norges Bondelag viser til at en slik løsning vil ha store økonomiske konsekvenser for bortfestere. Norges Bondelag viser også her til Høyesteretts kjennelse av 19. nov. 2013 (gjenåpning av Lindheimsaken) hvor det uttales følgende om Norges forpliktelse;

”Det er på det rene at en medlemsstat etter at krenkelse er konstatert, ikke bare plikter å avslutte en vedvarende krenkelse, men også å reparere følgene av krenkelsen så langt som mulig, jf. Rt. 2010 side 396 avsnitt 25 med ytterligere henvisninger. Videre er det som allerede nevnt, klart at det er opp til medlemsstaten selv å avgjøre på hvilken måte den vil følge opp sin forpliktelse etter konvensjonens artikkel 46 til å etterleve EMDs dom.”

Norges Bondelag mener derfor det er best i samsvar med eiendomsvernet etter EMK 1-1 og Høyesteretts ovennevnte syn at bortfestere som har måtte akseptere samme vilkår på forlengelsestidspunktet etter § 33 skal kunne kreve å få fastsatt ny festeavgift med virkning fra kontraktens forlengelsestidspunkt.

Alternativt må berørte bortfestere gis økonomisk kompensasjon fra staten for bortfall av festeavgift fra kontraktens utløpstidspunkt, jf. alternativet i kulepunkt 1 fra lovutvalget.

Vår konklusjon er derfor følgende:

Norges Bondelag mener at bortfester skal kunne kreve å få fastsatt ny festeavgift med virkning fra kontraktens forlengelsestidspunkt og ikke fra ikrafttreddelsen av ny § 33. Alternativt må bortfester gis økonomisk kompensasjon fra staten for bortfall av festeavgift fra kontraktens utløpstidspunkt fram til ikrafttredelse av ny § 33.

5. Innløsning av store festetomter til hus/hytte.

Lovutvalget behandler under 6.5.7 også problemstillingen med festers rett til innløsning av store festetomter, selv om dette ligger utenfor utvalgets mandat.

Tomtefestelovens § 37, 1. ledd i.f. gir fester rett til å innløse store festetomter med hus/hytte i sentrale strøk, eks. 4-5 da, som kan oppdeles i flere tomter. Området kan opprinnelig være utlagt som et hytteområde, og senere omregulert til helårsbolig fra kommunens side. Verdsettinga skal allikevel skje som om det kun er en tomt, jf. følgende

”Tomteverdet må ikke setjast høgare enn det tomta kan seljast for om det berre er tillate å setje opp det eller dei husa som er på tomta.”

Fester foretar derfor først innløsning som en tomt til 25 ganger oppregulert festeavgift, alt. 40 % av råtomtverdien, deretter foretar han oppdeling i 4-5 tomter, beholder egen tomt rundt hus/hytte, og selger resterende tomter **med flere millioner i gevinst** i tillegg til i realiteten å få innløst egen tomt gratis.

§ 37, 1. ledd i.f. kom inn i loven under Justiskomiteens behandling i Stortinget, jf. Innst. O. nr. 105 (2003-2004). Komiteen utalte generelt:

”Et avgjørende hensyn ved utforming av regler om innløsningssum må etter flertallets mening være hva som er et rimelig nivå på vederlaget ved innløsning. Videre er det en forutsetning at reglene for fastsetting av innløsningssum er innenfor de grenser som Grunnloven setter.

Reglene om innløsning må etter flertallets oppfatning ikke være tvisteskapende. ---

Disse medlemmer (Krf. og Høyre) mener dessuten det er en målsetting at tomtefesteinstituttet lovreguleres slik at hensynene til bortfester og fester balanseres.”

Vår dato	Vår referanse
06.01.2014	13/00399-80

Problemstillingen rundt verdsetting av store tomter med mulighet for etterfølgende oppdeling og salg med stor gevinst til fester, ble ikke nærmere drøftet fra Justiskomiteens side ut fra de generelle synspunktene som flertallet la til grunn om balanse mellom fester og bortfesters interesser i festetomta.

Innløsningsvilkårene for store og verdifulle festetomter var heller ikke tema for Høyesterett under grunnlovsprøvelsen i 2007 og "Lindheimsaken" i EMK av 12.6. 2012 som omhandler forlengelse av festekontrakter på samme vilkår.

Det som ble behandlet i Ot. prp. nr 41 (2003-2004) s. 58 - 62 var hvorvidt fester kunne kreve frasigelse av deler av festetomt i forbindelse med regulering av festeavgift med basis i råtomtverdi for store tomter, fordi festeavgiften for disse tomtene ville bli høy. Dette ble imidlertid ikke fulgt opp fra lovgivers side. I stedet ble det foreslått en tilsvarende verdsettingsregel for regulering som for innløsning av store tomter, jf. § 15, 2. ledd pkt. 3 med følgende begrunnelse, se lovforslaget s. 24.

"Som det framgår under punkt 9.3, vil departementet ikke foreslå at det lovfestes en slik adgang for fester til å be om å få skilt ut deler av festetomten. Departementet har i stedet foreslått en tilføyelse i § 15 som setter visse materielle skranker for hvordan reguleringsklausuler som tar utgangspunkt i råtomtverdien, kan anvendes. Denne bestemmelsen er tatt inn i lovforslaget § 15 annet ledd nr. 3, jf. nr. 4, som skal gjelde ved første regulering etter 1. januar 2002, før ufravikelig konsumprisindeksregulering trer inn.

Lovforslaget får anvendelse på de kontraktene der festeavgiften etter en tolkning av reguleringsbestemmelsen skal baseres på festetomtens råtomtverdi. Etter forslaget skal verdien på tomten i disse tilfellene ikke settes høyere enn det tomten kan selges for om det kun er tillatt å oppføre det eller de husene som festeren har på tomten. Festetomten skal ses samlet som én tomt, slik at verdsettelsen ikke kan skje etter en vurdering av hvilken verdi det bortfestede arealet representerer dersom grunneieren hadde kunnet dele opp tomten i mange mindre festetomter og selge hver enkelt for oppføring av hytte eller hus. Bestemmelsen vil således særlig etter omstendighetene gi en mer rimelig taksering av store tomter med bare ett bolig- eller fritidshus, hvor ekstraarealet utover den del av tomten som bebyggelsen er lokalisert til får en betydelig lavere verdi. Departementet mener at denne regelen vil bidra til en viss avklaring av hvordan råtomtverdien skal beregnes i en del festeavtaler, og samtidig sette visse begrensninger i adgangen til å oppregulere festeavgiften etter råtomtverdien. Når grunneieren har valgt å feste bort en stor tomt, er det etter departementets oppfatning rimelig at råtomtverdien baseres på dette. De store festetomtene finnes særlig i de eldre festeavtalene, som er inngått på et tidspunkt da festetomten gjerne var utmark som ikke representerte noen stor verdi for grunneieren. I disse tilfellene vil ikke den bestemmelsen departementet foreslår innebære et vesentlig brudd – om noe i det hele tatt – med partenes forutsetninger på avtaletidspunktet."

Begrunnelsen til departementet ved regulering av festeavgiften kan ikke begrunne at fester ved innløsning stikker av med hele tomtas verdi ved en etterfølgende oppdeling.

Fstekontraktene for store tomter ble inngått stort sett før 1975, og da hadde en ikke lovbestemmelser for tomtefeste som først kom i 1975. Verdiforholdene har endret seg så vesentlig siden kontraktene ble inngått, og ingen av partene forutså den verdiøkning som ville komme. Det er etter vår vurdering helt klart at bortfester er sterkt forfordelt fra Stortingets side ved lovbehandlingen i 2004.

Vår dato
06.01.2014Vår referanse
13/00399-80

Norges Bondelag mener at festers rett til innløsning av store tomter som *en* tomt gir urimelige utslag overfor bortfester. Festers mulighet for etterfølgende oppdeling i flere tomter gir fester mulighet for flere millioner i gevinst etter innløsning av festetomt i sentrale strøk.

Lovutvalget legger til grunn følgende;

”Slik utvalget ser det, kan begrensingsregelen i tomtefesteloven § 37 første ledd tredje punktum i mange tilfeller ha gode grunner for seg, men også i enkelte tilfeller tenkes å gi festere mulighet til å innløse store tomter med utnyttelsesmuligheter til en lav innløsningssum, for deretter å utnytte tomten med betydelig økonomisk gevinst. På bakgrunn av regelens tilblivelse kan ikke utvalget utelukke at den i enkelte tilfeller kan bli ansett i strid med EMK P1-1.”

Norges Bondelag er enig med lovutvalget i at § 37, 1. ledd 3. punktum kan være i strid med EMK Artikkel 1- protokoll 1 i slike tilfeller, jf. prinsippene fra EMK i ”Lindheimsaken”. Regelen tilfredsstiller ikke ”fair balance” mellom fester og bortfester når fester krever innløsning av store tomter i sentrale strøk.

Norges Bondelag mener derfor bortfester må kunne kreve at festers rett til innløsning av tomter begrenses til en naturlig arrondert tomt rundt hus/hytte, jf. tilsvarende som for innløsning av punktfester.

Vår konklusjon er derfor følgende:

Norges Bondelag mener at festers rett til innløsning av store tomter som *en* tomt gir urimelige utslag overfor bortfester. Etter innløsning gis fester mulighet for oppdeling i flere tomter og etterfølgende salg med eks. flere millioner i gevinst i sentrale strøk. Norges Bondelag mener derfor at bortfester må kunne kreve at festers rett til innløsning begrenses til en naturlig arrondert tomt rundt hus/hytte.

Med vennlig hilsen


Nils T. Bjørke


Per Skorge