



PRESSEMELDING TOMTEFESTERFORBUNDET

5. juni 2015

## **INNSTILLING 349 L – TOMTEFESTE – KAMPEN FORTSETTER**

**I går kom meldingen om at regjeringspartiene hadde inngått forlik med Venstre og KrF om ny tomtefestelov. Forslaget representerer en kraftig overoppfyllelse av Norges forpliktelser etter EMK og det vil dessverre få dramatiske følger for mange av landets festere.**

Tomtefesterne har også et vern etter menneskerettighetene. Med dette forslaget er pendelen svingt helt i andre retning. Tomtefesterforbundet forventer derfor at dette forslaget vil øke tvisteomfanget omkring denne ordningen i årene som kommer. Når vi får frem og ser de praktiske og økonomiske konsekvenser dette vil få for helt alminnelige festeforhold, blir det festeopprør, uttaler styreleder i Tomtefesterforbundet, Grethe Gjertsen.

Det lovforslaget som nå foreligger fra flertallet i Justiskomiteen har ikke tatt inn over seg de økonomiske realiteter og man risikerer at flerfoldige tusen festere vil få en økonomisk blåmandag de færreste kan make. Et tankekors i den sammenheng er at både flertallet og mindretallet i Justiskomiteen innrømmer at lovforslagene fra Regjeringen er for dårlig utredet.

Tomtefesterforbundet er overrasket over at flertallet i Justiskomiteen da samtidig overser de økonomiske realiteter i sin begrunnelse. Ledende økonomiske miljøer i Norge har vurdert 1 % festerente til å være tilstrekkelig til å oppfylle Norges forpliktelser etter EMD. Til tross for at tomtefeste er en mellomting mellom det å eie og å leie, og at det uttalte formålet med endringen er å finne en balansert løsning, gir man med dette hele verdien til grunneier. Tomtefesterforbundet mener hele lovprosessen mangler grunnleggende økonomiske analyser og en helhetlig konsekvensanalyse, og at dette vil bli et kjernepunkt når tomtefesternes menneskerettigheter kommer opp til vurdering.

Forslaget rammer også et stort antall festere helt unødvendig. Det mest skremmende er at dette også skjer som en utilsiktet konsekvens. Det er vanskelig å forstå hvorfor eksempelvis ca. 50.000 tomtefestekontrakter med offentlig bortfester skal rammes av disse endringene. Det offentlige har ikke menneskerettigheter.

Det nye forslaget vil gi grunneierne en rett til å oppregulere festeavgiften til 11.378 pr mål. Tallet er helt uten økonomisk grunnlag og fremstår derfor som tilfeldig. Dette taket er heller ikke gjort degressivt for større tomter, og de er det mange av. At en tomt er mindre verdt per

kvm desto større den er, er dermed ikke reflektert i forslaget. Når vi vet at fester ofte ikke ønsker eller har behov for en stor tomt, men ikke har en mulighet til å frasi seg areal, vil vi få mange svært urimelige resultater.

Grunneierne gis i forslaget også en særskilt sikkerhetsklausul hvor selv en slik økning ikke skal være tilstrekkelig. Noen tilsvarende sikkerhetsklausul for festene nevnes ikke med et ord. Også dette underbygger at endringen ikke er balansert.

Tomtefesterforbundet har jobbet hardt de siste månedene for at det opprinnelige forslaget fra Regjeringen skulle bli mer balansert og hensynta festernes sak. Det er derfor fra TFFs side fremlagt økonomiske studier og empirisk begrunnet statistikk.

Nivået på ordinære festekontrakter for bolig og hytter ligger i dag på mellom kr. 3000-6000 pr tomt. Flertallets lovforslag vil med andre ord føre til en økning i størrelsesordenen fra rundt 100 % til i verste fall over 1000 %. Flertallets lovforslag vil utvilsomt medføre en økning i antall rettstvister og et stort antall med vanlige folk som vil få store problemer med å betale den forhøyede festeavgiften. Eksempelvis vil en økning av årlig festeavgift fra kr. 5000 til kr. 17000 (tomt på 1,5 mål) pr år innebære at festeren for å dekke inn økningen må ha en skattbar inntektsøkning på mer enn kr. 20.000,- pr år. Det er ikke alle forunt.

I EMD var man klar på at «boligsosiale hensyn» og kravet til en «fair balance» skulle være sentralt. Lovforslaget slik det nå foreligger er fullstendig ribbet for den type vurderinger, og vil tvert imot kunne gi en motsatt effekt.

Flertallet har heller ikke vurdert de økonomiske konsekvensene av sitt lovforslag når en grunneier ved dette forslaget fort vil tjene inn tomtens verdi 2 og 3 ganger i løpet av en festeperiode på 80 år, som er lovens minstetid.

Tomtefesterforbundet støtter den delen av Arbeiderpartiets lovforslag der festerenten skulle settes til 1,25 % og der det var lagt inn et forslag til degressivt tak. Taket bør likevel ikke settes høyere enn kr. 6000 pr mål, som er i tråd med hva som betales for vanlige festetomter i dag.

Nå ber vi Stortingets flertall å ta inn over seg konsekvensene i lovforslaget fra flertallet i Justiskomiteen og vedta en endring som også hensyntar rettighetene til vanlige folk og deres økonomi.

Hvis ikke vil ikke neste sak i EMD være mellom bortfesterne og Staten, men festene og Staten – og den saken vil vi vinne.

Kontakt: styrets leder Grethe Gjertsen – mobil 913 33 324.

Tomtefesterforbundet har samarbeidet med Deloitte hva angår de juridiske og økonomiske spørsmål lovendringen omfatter. For eventuelle spørsmål kan derfor også eiendomsadvokat Thorvald Nyquist kontaktes på mobil 95 75 31 41.