

Forslag til ny tomtefestelov - økonomiske betraktninger

Denne rapport er utarbeidet for Tomtefestealliansen. Deloitte har ikke noe ansvar overfor tredjeparter som får tilgang til rapporten.

Rapporten er basert på forutsetninger og vurderinger som ikke er beskrevet fullt ut i presentasjonen. Bakgrunnen for dette er formålet med denne presentasjonen som er å fremstille til dels kompliserte tema, enkelt og kortfattet. Deloitte anbefaler at disse temaene underlegges en grundig og helhetlig gjennomgang, før det fattes endelige konklusjoner.

Nominell avkastning til grunneier

Observasjon

Kommentar

Grunneiers avkastning ved festers oppsigelse eller forlengelse

		Inflasjon						
		1,50 %	1,75 %	2,00 %	2,25 %	2,50 %	2,75 %	3,00 %
Festerente	1,00 %	4,09 %	4,34 %	4,59 %	4,84 %	5,09 %	5,34 %	5,59 %
	1,25 %	4,29 %	4,54 %	4,79 %	5,04 %	5,29 %	5,54 %	5,80 %
	1,50 %	4,49 %	4,74 %	4,99 %	5,25 %	5,50 %	5,75 %	6,00 %
	1,75 %	4,70 %	4,95 %	5,20 %	5,45 %	5,70 %	5,95 %	6,20 %
	2,00 %	4,90 %	5,15 %	5,40 %	5,65 %	5,90 %	6,15 %	6,40 %
	2,25 %	5,10 %	5,35 %	5,61 %	5,86 %	6,11 %	6,36 %	6,61 %
	2,50 %	5,31 %	5,56 %	5,81 %	6,06 %	6,31 %	6,56 %	6,81 %

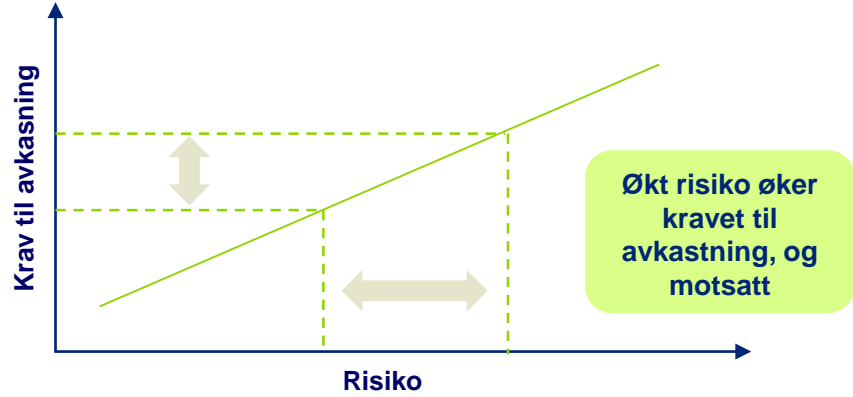
Grunneiers avkastning ved festers innløsning til 40 % av råtomtverdi

		Inflasjon						
		1,50 %	1,75 %	2,00 %	2,25 %	2,50 %	2,75 %	3,00 %
Festerente	1,00 %	1,39 %	1,64 %	1,88 %	2,12 %	2,37 %	2,61 %	2,85 %
	1,25 %	1,69 %	1,93 %	2,18 %	2,42 %	2,66 %	2,91 %	3,15 %
	1,50 %	1,98 %	2,23 %	2,47 %	2,71 %	2,96 %	3,20 %	3,44 %
	1,75 %	2,28 %	2,52 %	2,76 %	3,01 %	3,25 %	3,49 %	3,74 %
	2,00 %	2,57 %	2,81 %	3,05 %	3,30 %	3,54 %	3,79 %	4,03 %
	2,25 %	2,86 %	3,10 %	3,34 %	3,59 %	3,83 %	4,08 %	4,32 %
	2,50 %	3,14 %	3,39 %	3,63 %	3,88 %	4,12 %	4,37 %	4,61 %

- Nominell avkastning til grunneier er avhengig av:
 - Inflasjon
 - Festerente
 - Realverdistigning utover inflasjon
 - Hva som skjer ved utløp av festeperioden
- Illustrasjonene til venstre tar utgangspunkt i:
 - Inflasjon mellom 1,5% og 3%
 - Festerente mellom 1% og 2,5%
 - Realverdistigning på 1,8%, tilsvarende verdistigning i boligmarkedet, utover KPI fra 1920 til i dag
 - Årlig KPI-justering av festeavgiften
- Lovforslaget foreslår en festerente på 2,5 %
- Tomtefestealliansen foreslår en festerente på 1,25 %
- Nominell avkastning til grunneier fremkommer ved at:
 - Grunneier får løpende avkastning i form av festeavgift
 - Grunneier får avkastning ved realisering ved festeperiodens utløp

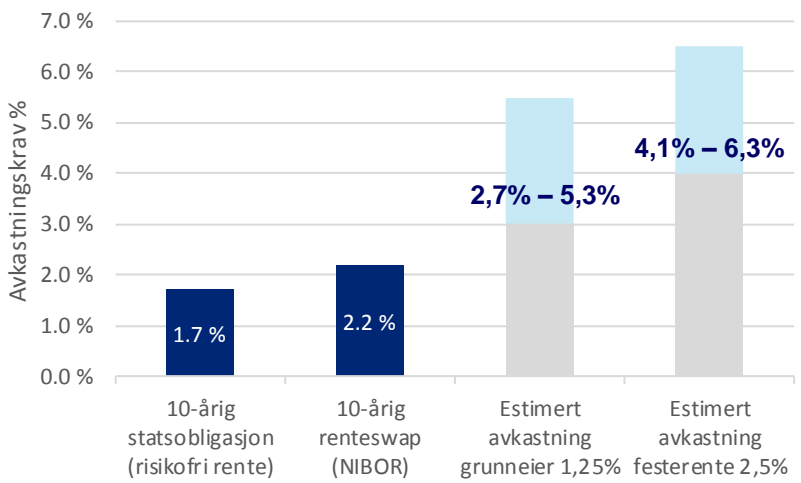
Hva er et rimelig avkastningskrav?

Observasjon	Kommentar
-------------	-----------



- Standard finanst teori tilsier at en rasjonell aktør vil kreve kompensasjon for risiko.
- Tilsvarende vil en risikofri investering ikke kunne forventes å gi avkastning utover en risikofri rente.

Sammenligning avkastning

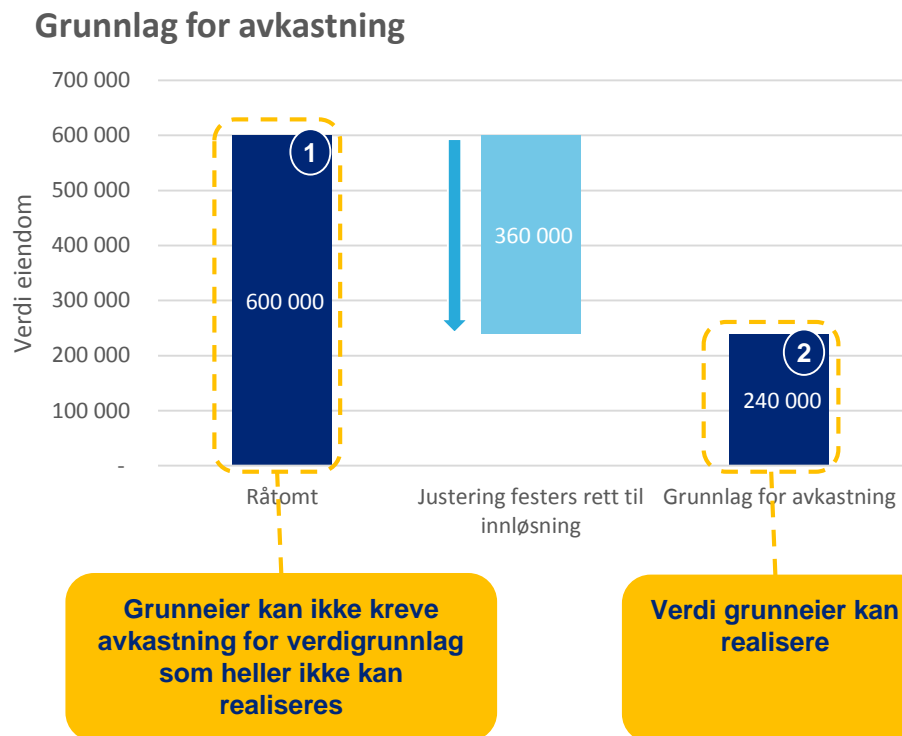


Tilnærmet null risiko betyr tilnærmet risikofri rente

- Festeavgift er en kontantstrøm til bortfesteren hvor vanlig eiendomsrisiko er fjernet.
- Kommersiell risiko og motpartsrisiko er eliminert ved at bortfesteren har legalpant i bygninger mv på eiendommen.
- Tomtefeste er følgelig tilnærmet risikofritt.

Grunnlag for avkastning

Observasjon



Kommentar

- Fester kan kreve innløsning annet hvert år (bolig).
- Innløsningssummen skal da baseres på 25 x festeavgift eller 40% av råtomtverdien.
- 40% av råtomtverdi er den praktiske hovedregelen.
- Når man skal vurdere hva som er grunnlaget for beregning av grunneiers avkastning, må man vurdere hvilke verdier grunneier faktisk har rådighet over og dermed forvalter. Dette er 40% av råtomtverdien.
- Grafen til venstre illustrerer de ulike verdibetegnelsene:
 1. Råtomt tilsvarer verdien uten festers opparbeidelser og uten å ta hensyn til utviklingsmulighetene på eiendommen. I vårt eksempel er råtomtverdien satt lik kr. 600.000.
 2. Fester har lovmessig rett til innløsning til 40% av råtomtverdien. Den verdi grunneier forvalter tilsvarer i vårt eksempel dermed kun kr. 240.000.
- Hvorfor skal grunneier ha beregnet en avkastning av et høyere beløp enn den han faktisk har krav på ved innløsning?
- Spørsmålet er ikke vurder av lovutvalget eller av departement.
- Konsekvensen av for høy festerente og et «oppblåst» beregningsgrunnlag gir samlet meget store utslag.
- Tomtefesteralliansen har foreslått en enkel regel om likedeling, og at grunnlaget settes til 50 % av råtomtverdien

4. Tomtefeste er ikke husleie

Det er en utstrakt misforståelse at et tomtefesteforhold kan sammenlignes med et leieforhold. Tomtefeste likner langt mer på fullt eierskap.

Hvorfor er ikke feste det samme som leie?

	Leietaker	Fester	Eier
Investeringsansvar	Nei	Ja	Ja
Vedlikeholdsansvar	Nei	Ja	Ja
Eiendomsskatt	Nei	Ja	Ja
Forsikringsansvar	Nei	Ja	Ja
Rettslig rådighet	Nei	Ja	Ja
Fysisk rådighet	Begrenset	Ja	Ja
Reelt eierskap	Nei	Betinget (Innløsningsrett)	Ja
Rett til forlengelse	Nei	Ja	N/A
Varighet	Kortvarig (1-5 år)	Langvarig / evig (80 år →)	Evig

Tomtefeste må ikke sammenlignes med et leieforhold

Justisdepartementet understreker selv denne forskjellen i prop. 73 L s. 27

«Uttalelser i saker fra EMD som gjelder husleieregulering (se foran), har etter departementets syn ikke direkte overføringsverdi til tomtefesteavtaler. I motsetning til ved tomtefeste har utleieren av en bolig av kommersielle grunner investert i både tomt og bygningsmasse med sikte på å oppnå en fortjeneste. En bortfester har ikke de samme utgiftene knyttet til utleievirksomheten som en boligutleier, og han har normalt heller ikke investert like store verdier i utleieobjektet. Risikoen for å tape penger er heller ikke den samme for en bortfester som for en boligutleier. Departementet kan derfor ikke se at kravet til en viss profitt skal være det samme for en bortfester som for en boligutleier.»

Deloitte.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in more than 150 countries, Deloitte brings world-class capabilities and deep local expertise to help clients succeed wherever they operate. Deloitte's approximately 200,000 professionals are committed to becoming the standard of excellence.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.