

Forslag til ny tomtefestelov - juridiske betragtninger

«Tak» for festeavgift

Kommune	Totalt antall festeavtaler 2005 – 2013	Gj.snitt festeavgift pr. mål
Sigdal	69	Kr. 4153
Flesberg	17	Kr. 5791
Vestre Slidre	25	Kr. 4217
Gausdal	31	Kr. 4175

- Forslaget innebærer et «tak» på kr. 9000 + KPI. Dette tallet er ikke begrunnet i forarbeidene, nå eller tidligere.
- Det er ikke gjort formelle undersøkelser på om taket har riktig nivå.
- Uformelle undersøkelser fra Tomtefesterforbundet viser at nye festeavtaler i populære hyttekommuner har festeavgift pr. mål mellom kr. 4000 – 6000.
- Hvorfor skal nivået for gamle festekontrakter ligge høyere enn markedspris?

«Tak» per mål

Problemstillingen

- Den nye lovgivningen vil gjelde gamle festekontrakter.
- På tidspunktet disse ble festet bort var eiendommene ofte uten verdi for bortfester og store arealer ble derfor bortfestet.
- Mange festetomter er derfor langt større enn ett dekar.
- Et tak på festeavgiften per dekar blir svært uforholdsmessig der festetomtene er store, men uten tilsvarende økt bruksverdi for festeren.
- Det nye forslaget betyr i verste fall at festere med store tomter kan gå fra eksempelvis kr 3000 til kr. 55 000 i årlig festeavgift.
- Fester har ingen mulighet til å si fra seg tomt.

Løsning?

- Tomtefestealliansen foreslår en degressiv sats for store tomter.
- Dette betyr at «taket» per mål blir mindre for hvert mål som kommer i tillegg.

6. EMK – fare for nytt konvensjonsbrudd

Overoppfyllelse av EMK – mot nytt menneskerettighetsbrudd?

Andre problematiske forhold med lovforslaget

- Forslaget gir ikke en tilstrekkelig vurdering av festernes rettigheter etter EMK.
- Forslaget omfatter 50 000 festeforhold med offentlige bortfestere som ikke har vern etter EMK.
- Forslaget omfatter «landbruksunntaket», som er en valgmulighet for bortfester og som skaper en tvangssituasjon for festerne.
- Forslaget inneholder en ny regel om innløsning av festetomter som er unødvendig og skaper tilfeldige resultater.
- Forslaget inneholder en «sikkerhetsventil» i tillegg til et «engangsløft». Dette er en svært prosesskapende regel. Dersom denne består må både det gis klare og proporsjonale retningslinjer for bruk av en sikkerhetsventilen både for fester og bortfester.
- Forslaget omfatter kontrakter hvor det er *avtalt* forlengelse. Dette er et unødvendig inngripen i kontraktsforholdet mellom partene.

- Forslaget går lengre enn nødvendig for å rette opp konvensjonsstridigheten fra 2012
- Forslaget skaper fare for at det begås menneskerettighetsbrudd mot fester



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.no for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

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.

This communication contains general information only, and neither Deloitte AS nor Deloitte Advokatfirma AS is, by means of this publication, rendering professional advice or services and shall not be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.