

Tvilsom lovlighet av festepris-krav

Anerkjent advokatfirma tviler på Alta kommunens praktisering av tomtefesteloven.



Deloitte-advokatene Knut Skarvang og Thorvald Nyquist på vei til Alta med gladmelding for alle som sliter med svært høye festeavgifter. Snart er de på plass for å holde gratis kurs om temaet. (Foto: Privat)

Jarle Mjøen

Knut-Olaf Skarvang i Deloitte Advokatfirma AS representerer ett landets mest anerkjente advokatfirmaer med tanke på kompetanse og erfaring med festeloven. Skarvang tror Alta kommune er på utrygg grunn når de bruker festeloven som bakgrunn for sjokkregningene på kommunalt feste.

Fester prioritert av loven

– Tomtefesteloven er en lov som i særlig grad tar sterkest hensyn til fester av tomt. Regulering av festeavgift kan kun skje på en måte, ved bruk av konsumprisindeks. For å avbøte noe på denne begrensning ble det lovfestet en rett til et engangsløft for festeavtaler etter hvert som de utløper, eller etter 30 år dersom justering kun har skjedd ved bruk av konsumprisindeks, forklarer advokat Knut-Olav Skarvang overfor Altaposten

Strengt krav

Han viser til at loven stiller høye krav til om engangsløftet kan gjennomføres, og hvordan det skal skje.

– Det er en veldig snever mulighet for å regulere etter tomteverdi i festeavtalens løpetid. Jeg har kun sett ett eksemplar på en kommunal festeavtale, så jeg tar forbehold om at det trolig er ulike vilkår opp gjennom tidene. Basert på festeavtalen jeg har sett, er det ikke mulig å kreves slik regulering i festetiden. Kommunen kan derfor ikke regulere festeavgiften før festekontraktene utløper. Her bør alle festere som har fått eller får krav om oppregulering fremover undersøke sin egen festeavtale, da det er risiko for at kommunen har økt leien i strid med tomtefesteloven.

Festekontraktene

Altaposten har oversendt festekontrakten som gjelder tomt bebygd på Aronnes i 1983. Dette sier Skarvang etter å ha vurdert kontakten:

– Jeg leser dette som en festekontrakt på 40 + 40 år, hvor festetiden startet 8.7.1983. Leien kan reguleres hvert 10. år, men det står ikke noe om hvordan leien kan reguleres. Rettspraksis tilsier at det i slike tilfeller ikke er lovlig med annen regulering enn KPI.

– I vår sak ble festeavtalen fornyet den 8.7.2023 og gikk over til en evigvarende kontrakt. Det er usikkert om grunneier har rett til å oppregulere festeavgiften til 2 prosent av tomteverdien i denne saken, da det er et unntak i tomtefesteloven paragraf 15:

«Retten til å regulere festeavgifta etter leddet her gjeld ikkje om det er avtalt ein rett for festaren til lenging, og det fylgjer av avtala at bortfestaren ikkje har rett til regulering av festeavgifta utover det som fylgjer av endringa i pengeverdien. »

Spørsmålet Skarvang mener er rimelig å stille, er om de to vilkårene er oppfylt: Altså om det er rett til å forlenge – hvor svaret er ja om bortfester har rett til å oppregulere utover endring i KPI? Dette er uklart, da det ikke er spesifisert i festeavtalen. Det avhenger også av hvordan regulering har blitt praktisert mellom partene.

Innløsning

Kommunen sier også at innløsning av tomte kun kan skje etter regelen om innløser må betale 40 prosent av tomteverdi. Det i motsetning til dagens praksis hvor fester får innløse tomten til festeavgift x 25. I de to eksemplene Altaposten omtaler vil de med festavgift gange med 25 kunne innløse tomte for rundt 50 kroner. Med kommunens regler i vårt eksempel fra Amtmannsenes med festeren ut med 300.000 kroner for å kjøpe tomte fra kommunen.

– Hvorvidt kommunen kan nekte festere å innløse til 25 ganger festeavgiften vil avhenge av festeavtalen, hvor kommunen ikke kan gi festerne dårligere vilkår enn det som følger av festeavtalen. Dette må også vurderes konkret i hver avtale. Alle festekontrakter som «vare evig», både direkte eller fordi fester har rett til fornyelser gir fester rett til innløsning til 25 x festeavgiften, sier Skarvang til Altaposten.