

DEBATT

TEKSTLENGDER:

Skriv kort. Innlegg skal ikke være lenger enn ca 500 ord, eller ca. 3000 tegn inkl. mellomrom.



E-post: post@bondebladet.no – Husk navn og adresse

Verdsettelse av tomter ved regulering av festeavgift og ved innløsning

KRONIKK

Advokat Sveinung O. Flaaten
advokatfirmaet Hjort AS

VERDSETTELSE AV tomten ved festeavgiftsregulering eller ved innløsning av festeforholdet gjøres ofte unødvendig komplisert og baseres ofte på et uriktig resonnement. Mange vil kjenne igjen den betraktning at en tomt er mindre verdt, og at verdsettelsen av en festetomt er vanskelig, fordi den er bortfestet og dermed båndlagt ved festekontrakten. Dette er imidlertid et direkte uriktig resonnement.

Tomten skal verdsettes som selveiertomt. Tomten skal verdsettes som selveiertomt på tidspunktet for reguleringen av festeavgiften eller på tidspunktet for innløsningen. Det er markedsverdien av tomten, som selveiertomt, på disse tidspunkter man skal frem til.

Festekontrakten er altså ikke en heftelse som innebærer at tomten skal verdsettes som annet enn selveiertomt. Festeavgiften ble reflektert av tomtens verdi, og i praksis fastsatt som en form for avkastning av tomteverdien da festeforholdet ble påbegynt.

REGULERINGEN AV festeavgiften nå skal finne sted på det samme faktiske grunnlag som den gang. I den betydning at det er tomten i den tilstand, som festeren overtok den ved påbegynnelsen av festeforholdet, som danner grunnlaget for regulering av festeavgiften i dag, eller eventuelt for fastsettelse av innløsningsvederlag basert på tomteverdien, men altså slik at det er nåværende markedsverdi av tomten i en slik tilstand man skal frem til.

Siden den konkrete tomt som festeavgiftsreguleringen eller innløsningen skal finne sted for, ikke skal omsettes i det frie marked, må man i praksis se hen til omsetninger av sammenlignbare tomter, eller se hen til omsetning av bebygde

eiendommer med sammenlignbare tomter hvor man forsøker å beregne hvor mye tomten kan anses for å ha betydd for den pris som ble oppnådd.

Stikkordene er altså (1) selveiertomt, (2) tomtens tilstand da festeforholdet ble påbegynt og (3) markedsverdien på regulerings- eller innløsnings-tidspunktet av tomten som selveiertomt i en slik (tenkt) opprinnelig tilstand.

RÅTOMTVERDIEN. TOMTEN i den tilstand som festeren overtok den ved påbegynnelsen av festeforholdet, er det man gjerne omtaler som «råtomten» og grunnlaget for «råtomtverdien». Synspunktet bak den såkalte råtomtverdien er at festeren ikke skal betale til bortfesteren for sine egne investeringer og verdibidrag, verken i form av festeavgift eller i form av innløsningsvederlag.

Dette er i tomtefesteloven uttrykt som «tomteverdet med frådreg for verdauke som festeren har tilført tomten med egne tiltak eller tilskott til tiltak som er gjort av andre». Dette foranlediger imidlertid presiseringer og utdypninger.

Tiltak og tilskudd fra festeren gjelder ikke bare tiltak og tilskudd fra nåværende fester, men også fra nåværende festers forgjengere. Tiltak og tilskudd fra tredjepersoner, altså fra andre enn nåværende fester og nåværende festers forgjengere, stiller det seg imidlertid annerledes med. Slike tiltak kommer ikke festeren til gode ved verdsettelse av tomten og faller utenfor begrunnelsen for å legge råtomtverdien til grunn ved festeavgiftsregulering og innløsning.

Der hvor det imidlertid er gjort felles dugnadsinnsats eller det foreligger andre former for felles bidrag fra festersiden, slik at både den konkrete fester i saken og andre festere har bidratt, vil det likevel være naturlig å godskrive festeren for verdipåverkingen av felles innsats og bidrag.



KOMPLISERT: Verdsettelse av tomten ved festeavgiftsregulering eller ved innløsning av festeforholdet gjøres ofte unødvendig komplisert, skriver advokat Sveinung O. Flaaten. **ILLUSTRASJONSFOTO: TOR JOSTEIN SØRLIE**

VERDIØKNINGER SOM følge av samfunnsutviklingen i sin alminnelighet kommer imidlertid bortfesteren/grunneieren til gode. Et eksempel til illustrasjon er at hytteområdet etter inngåelsen av festekontrakten er blitt enklere tilgjengelig eller har fått en mer sentral beliggenhet, på grunn av bedre offentlige veiforbindelse til relevante byer og befolkningskonsentrasjoner.

Det samme gjelder naturlig nok verdiøkninger som følge av bortfesterens/grunneierens egne investeringer og tiltak, eksempelvis der hvor bortfesteren/grunneieren selv har båret utgifter til grunnlagsinvesteringer som vei, vann og avløp.

Tomtens eventuelle utviklingspotensiale skal ikke hensyntas ved verdsettelse av råtomten, men den faktiske utnyttelse, jf. eksempelvis tomtefesteloven § 15 hvor det heter at tomteverdien «må ikke setjast høyere enn det tomten kan sel-

jast for om det berre er tillate å setje opp det huset eller dei husa som er på tomten». Det skal ikke ses hen til de påstående bygningers vedlikeholdsmessige tilstand, idet det er tomtens, og ikke bebyggelsens, verdi man skal frem til.

SENERE BYGGERESTRIKSJONER. En anførsel som man tidvis møter fra festersiden, særlig der hvor det er kommet byggerestriksjoner etter at tomten ble bebygget, er at tomtene ikke ville hatt noen tomteverdi hvis ikke festerne hadde bygget på dem.

En slik anførsel fra festersiden er imidlertid uten holdbart grunnlag. Når det i dag er bebyggelse på tomten, så skyldes det ikke bare festers innsats, men også det forhold at bortfester i det hele tatt satte ut området til tomteformål.

Rent rettslig følger det videre av så vel lovforarbeidet som av rettspraksis at en anførsel som

nevnt fra festersiden ikke fører frem. Det følger av Høyesteretts plenumsdom i Rt. 1990 s. 284 (Selsbakk) at «verdsetting må skje ut fra en vurdering av hva kjøperen er villig til å betale for råtomter under forutsetning av at det skal oppføres tilsvarende bebyggelse på disse som på festetomten». Denne uttalelse er senere fulgt opp i forarbeidet til tomtefesteloven.

RETTIGHETER OG plikter i festekontrakten. Det er innledningsvis ovenfor påpekt at tomten skal verdsettes uten påheftet festekontrakt. Imidlertid får festekontrakten den betydning at de rettigheter og plikter som knytter seg til festeforholdet, eksempelvis adkomst og parkering, har virkning for tomteverdien. Disse rettigheter og plikter følger for øvrig normalt tomten, også etter en innløsning (naturlig nok bortsett fra plikten til å betale festeavgift).