



Tomtefesterforbundet

Noen fakta om lovendringen i 2015

Folks trygghet for hus og hjem bør være et politisk ansvar - og ikke advokatmat i rettssalene.



Tomtefesterforbundet

Hva er problemet med tomtefesteloven?

- *Utdatert, laget for en annen tid*
- *Uklar, skaper konflikter som ofte havner i retten*
- *Uforutsigbar, skaper usikkerhet, sprikende rettsavgjørelser*
- *Unødvendig, langt bedre finansieringsløsninger finnes i dag*
- *Urettferdig, skaper et skille i markedet som er tilfeldig*



Tomtefesterforbundet

Ivaretar lovendringen rettsvernet til partene på en rettferdig måte?

- Tomtefeste skaper mange konflikter som ender i rettsapparatet
- Festerne blir lett den svake part i en rettsak som lett kan bli en tung økonomisk byrde.



Tomtefesterforbundet

Stridstemaer

- Engangsløftet
- Begrensinger i innløsningsretten
 - Verdisetting av råtomt
- Innløsningsprisen, 40% regelen
 - Rettssikkerheten



Tomtefesterforbundet

Engangsløftet

Gjelder ikke for

- Tidsubegrensede kontrakter
- Kontrakter inngått etter 2002
- Kontrakter hvor det tidligere er foretatt oppjustering ut over det som følger av endringen i KPI

For andre kontrakter beregnes festeavgiften til 2% av råtomtverdien



Tomtefesterforbundet

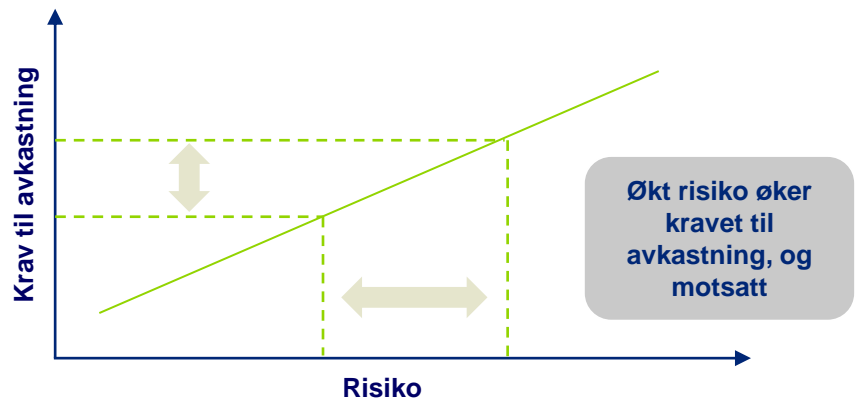
- Engangsløftet bryter med de forutsetningene som lå til grunn da partene inngikk festeavtale. På dette tidspunktet må vi forutsette at begge parter var tilfreds med avtalens utforming og innhold.
- Tomtefesterne investerte som oftest i festetomten for egen regning, i tillit til at gyldig inngåtte avtaler er bindende og fremtiden således forutsigbar. Erfaringen viste da også i mange år at det å feste en tomt og det å eie en tomt stort sett ble sett på som likeverdig uten prisforskjell av betydning.
- Lovendringen fra 2015 har på en dramatisk måte undergravd festernes rettigheter og lovgiverne har fortrenget at det faktisk er festeren som er den svake part i avtaleforholdet. Festeren har investert til dels store verdier i hus/hytte på en tomt som det ikke bare er å flytte fra når bortfester med hjelp fra Stortinget krever en ublu festeavgift og vilkår. Denne formen for ulikebehandling av partene, krenker festerens innlysende rettigheter til en rettferdig behandling.



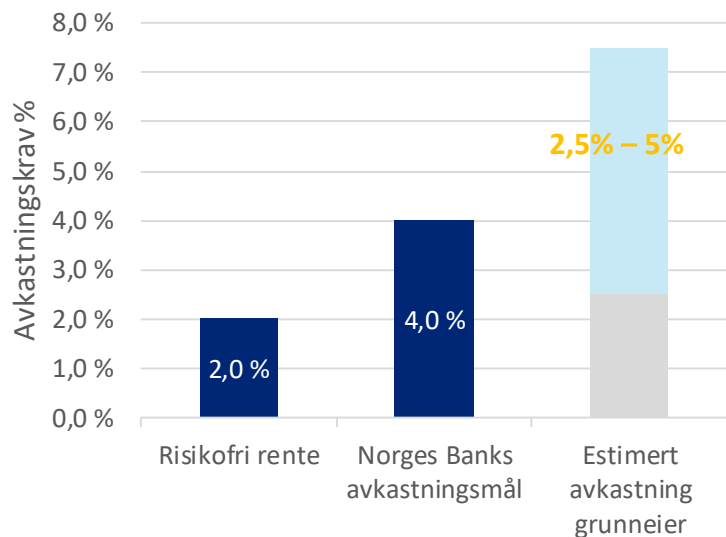
Tomtefesterforbundet

- Gjelder 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.
- Loven 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.

En avkastning på 2% gir bortfester en faktisk avkastning på mellom 2,5% og 5% hensyntatt verdistigning og inflasjon



Sammenligning avkastning



- Avkastningskravet skal gjenspeile risiko i tilhørende kontantstrømmer
- Festeavgift er en kontantstrøm til bortfester hvor det meste, om ikke all, vanlig eiendomsrisiko er fjernet. Eksempelvis er kommersiell risiko og motpartsrisiko betydelig redusert ved at bortfester har pant i eiendommen inkludert bygg
- Et avkastningskrav på 2% gir bortfester en faktisk (nominell) avkastning som overstiger andre risikofrie investeringer, samt avkastningsmålet til Norges Bank som anses å inneha mer risiko, på grunn av inflasjon og prisstigning på underliggende eiendom

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

• 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



Tomtefesterforbundet

I en høringsuttalelsen datert 9. januar 2014, rettet til Justisdepartementet, uttalte fagøkonomer ved NHH (sitat fra høringsuttalelsen):

«Norges Handelshøyskole (NHH) har merket seg at ingen institusjoner med økonomisk eller finansiell kompetanse har blitt anmodet om å avgi høringsuttalelse.»

«Det er bred enighet i det finansielle og økonomiske fagmiljøet i Norge at rentesatsen som legges til grunn ved beregning av festeavgiften er feil.»

«Det er betenkelig dersom departementet på basis av høringsuttalelsene fremlegger forslag om endringer i tomtefesteloven som ikke retter opp en så grunnleggende feil ved ordningen.»



Tomtefesterforbundet

Avgiftsnivået loven legger opp til er urimelig høyt, regjeringen skapte ved lovendringen et nytt investeringsobjekt for spekulanter

Mer eller mindre nedlagte småbruk drives som hobbybruk (under landbruksunntakets betingelser), kun for å sikre festeinntektene.

Mange får store økonomiske belastninger ved fornyelse eller innløsning (for de som kan det) av tomtene



Tomtefesterforbundet

40% reglen

Kommer primært til anvendelse i bynære strøk med relativt høye tomtepriser

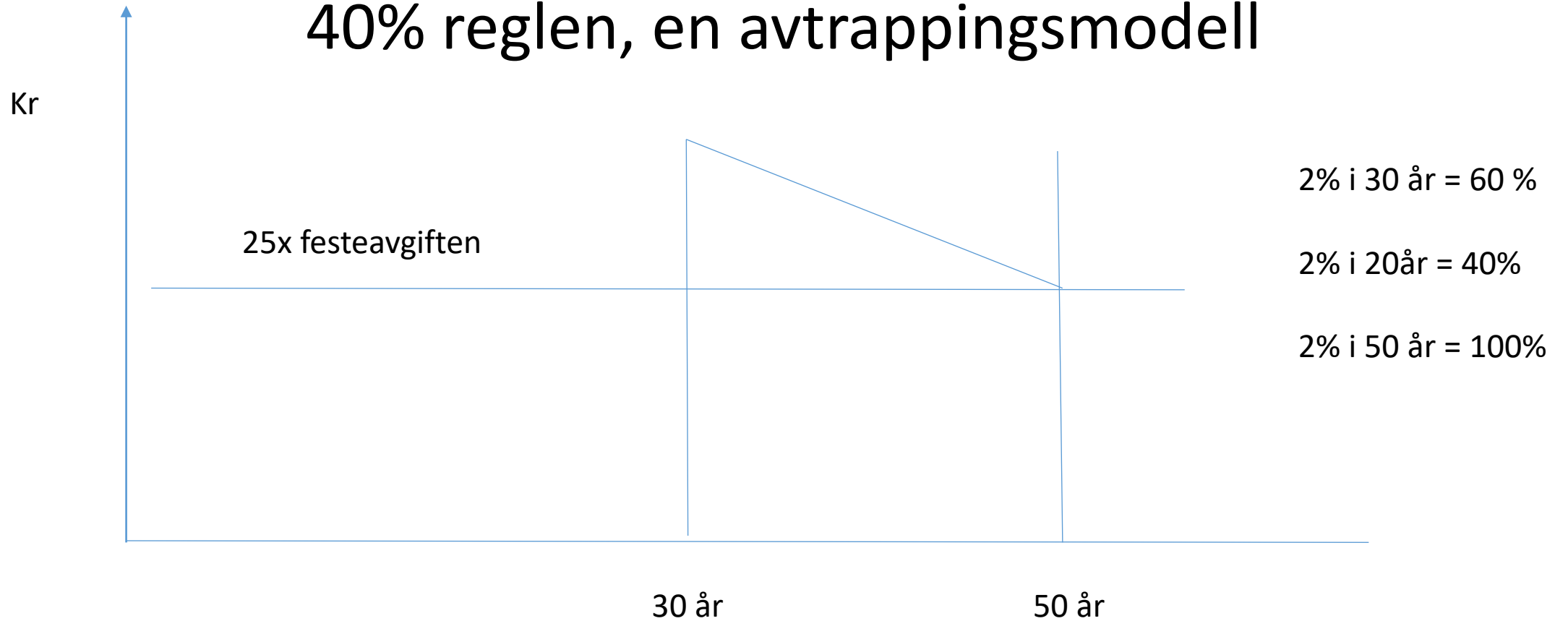
Hva ligger til grunn for vurderingen av pris?

- Samfunnsutviklingen
- At noen, dvs festere, vil ta området i bruk
- Økt bruk gir muligheter for utvikling av infrastruktur og lettere tilgjengelighet



Tomtefesterforbundet

40% reglen, en avtrappingsmodell





Tomtefesterforbundet

•
Taksering av råtomtverdier, bingo med festernes penger

- Takster spriker med flere 100%
- Bygger ikke på standardiserte metoder som sikrer etterprøvbarhet
- Verdien er ikke markedsverdi med fradrag for byggekostnader
 - Tar ikke høyde for samfunnsskapte verdier
 - Verdisetter ikke infrastrukturtiltak



Tomtefesterforbundet

Gir loven en rettferdig og rimelig behandling for alle festere?

Mange er unntatt fra retten til å innløse fritidstomter ved fornyelse av kontrakten.

- Landbruksunntaket
- Bygdeallmenninger
- Statsallmenninger
- Finnmarkseiendom



Tomtefesterforbundet

Når det blir mer lønnsomt å innhente festeavgifter enn å drive landbruk blir eiendomsforvaltning en betydelig «attåttnæring»

Inntekter fra festeavgifter dekker en vesentlig del av FEFOS driftskostnader

Bygdeallmenningene har utviklet seg fra felles beiteområder til eiendomsutvikling og forvaltning



Tomtefesterforbundet

Unntakene fra innløsningsretten hindrer et avvikling av tomtefesteordningen

Festers ubetingede rett til fornyelse av kontrakten medfører at bortfester i praksis ikke vil kunne forvente å få tilbake tomta

Eneste praktiske grunn til å nekte innløsning er økonomisk betinget i den høye festeavgiften

Tomtefeste er ikke leie

	Leietaker	Fester	Bortfester
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
Rett til forlengelse	Kortvarig (1-5 år)	Langvarig / evig (80 år →)	Evig (Frem til innløsning)



Tomtefesterforbundet

Hva skal til for å motivere til innløsning av festetomter på landbrukseiendom?

Skape en vinn/vinn situasjon

- Bortfester får fordeler knyttet til innløsningen som gjør det mer gunstig å innløse enn å hente inn festeavgifter
- Fester får innløst etter lovens betingelser



Tomtefesterforbundet

«§ 14-72. Betinget skattefritak ved innløsning av festet tomt

(1) Gevinst av vederlag ved innløsning av festetomt, kan kreves fritatt for beskatning så langt skattyteren bruker vederlaget til erverv av annen tomt som bortfestes, eller i erverv av eller påkostning på areal, bygg eller anlegg som brukes i skattyterens næringsvirksomhet eller annen inntektsgivende aktivitet. Dette gjelder likevel ikke bolig- og fritidseiendom. Departementet kan i forskrift gi regler til presisering og avgrensning av reinvesteringsområdet etter første og annet punktum.»



Tomtefesterforbundet

Rettsikkerheten ut fra festers perspektiv

Rettsaker er generelt til stor belastning for mennesker som normalt ikke omgås rettsapparatet.



Tomtefesterforbundet

- Økonomisk fordi utgifter til advokater og rettsbehandlinger kan komme opp i betydelige beløp som for en stor del må dekkes av den enkeltes privatøkonomi. Den forsikringsmessige dekningen er begrenset til ca 100 000 kroner og dekker kun 1. rettsinstans.
- En anke fra motparten kan ytterligere skape usikkerhet og belastning idet motparten i mange tilfeller har betydelig større ressurser enn en privatperson.
- Mange finner det nødvendig å inngå avtaler eller kompromisser de ikke burde gå inn på fordi de kvier seg for å ende opp i rettssaker.



Tomtefesterforbundet

- Mange har ikke midler selv til å anke pga utgifter og usikkerheten i utfallet. Rettsavgjørelser som burde vært anket pga feilbehandling eller feiltolkning av loven blir således stående.
- Mange festeavtaler er fra 50- og 60-tallet, festerne er ofte pensjonister med begrensede ressurser.
- Rettsaker og konflikter med grunneiere er psykisk belastende fordi vi som privatpersoner som oftest har lite erfaring med rettsaker og advokater.



Tomtefesterforbundet

Hva genererer rettssaker

- Landbruksunntaket. Forskriften er for uklar og gir rom for grunneiere av bruk som ikke lenger er i drift, til å påberope seg landbruksunntaket
- Uenighet om råtomtverdi. Erfaringer viser at takster avgitt av 2 eller flere autoriserte takstmenn, kan sprike med flere 100%. Dette gir selvfølgelig store utslag på beregning av festeavgiften. Spesielt ille er dette for festere på landbrukseiendommer idet de ikke kan få innløst sine tomter og derfor blir «husmenn».
- En lov full av uklarheter. Lovteksten er vanskelig å forstå og tolke. Dette i seg selv gir opphav til rettssaker som med en klarere lovtekst burde vært unngått. Eksempler er rullerende kontrakter kontra evigvarende kontrakter, forholdet mellom lovbestemmelser og avtaletekst (ufravikelige krav mm), tolkning av begrepet råtomt osv.



Tomtefesterforbundet

Innkomne saker						
Sakstyper	Instans	2015	2016	2017	2018	Totalsum
Alminnelig skjønn	Førsteinstans (tingrett)	24	16	24	1	65
Alminnelig tvistesak	Førsteinstans (tingrett)	18	13	21	3	55
Annet skjønn	Førsteinstans (tingrett)	1	5	1		7
Anke over dom	Andreinstans (lagmannsrett)	4	8	7		19
Ankesum under 125.000,-	Andreinstans (lagmannsrett)		1			1
Overskjønn	Andreinstans (lagmannsrett)	3	9	11	1	24
Totalsum		50	52	64	5	171

Det ser ut til å være om lag 30-45 innkomne saker hvert år til tingrettene der det er lagt inn en referanse til tomtefestelova. Saker er noenlunde likt fordelt mellom Alminnelige tvistesaker og Alminnelige skjønnsaker.

10-15 saker per år går videre til ankebehandling, også her noenlunde likt fordelt mellom Anke over dom i sivile saker og Overskjønn.

Tomtefesterforbundets råd til Stortinget

- Det må innføres umiddelbart forbud mot å inngå nye avtaler basert på Lov om tomtefeste
- Stortinget på komme med tiltak som gjør det lettere for festere å innløse tomtene, og som vil motivere grunneiere til å ville innløse.
- Hus og hytter må likestilles mht når krav om innløsning kan skje (hvert 2. år)
- Det må nedsettes et lovutvalg med mandat til å foreslå hvordan hele tomtefesteordningen kan avvikles for bolig- og fritidsboliger

Kortsiktige tiltak

- Unntakene i §34 om innløsningsrett må fjernes
 - Forskriften om landbruksunntaket må strammes kraftig inn slik at forskriften fungerer etter hensikten. Dette vil begrense antallet festetomter som kommer inn under unntaket.
 - Stortingskomitéen i Innst.O.nr.37 (1974-1975) påpeker at det må unngås at det etableres en bortfesterstand med bortleie av grunn som hovednæringsvei uten at det samtidig foregår en effektiv og rasjonell drift av selve bruket.
 - Gi muligheter for grunneiere til å reinvestere salgsinntekter for å unngå urimelige skattebelastninger

- Det må komme klare forskrifter mht hvordan taksering av festetomter skal gjennomføres

For store tomter:

- Verdien av areal ut over det som er bebygget skal vurderes lavt idet tomtas potensial ut over det som er bebygget etter loven ikke skal tas hensyn til!
- Konsekvensen er at areal ut over 1 mål gis en lavere verdi enn det første målet.