

Prop. 73 L (2014-2015) – Endringer i tomtefesteloven

Tomtefesteralliansen (TFA) er et samarbeid mellom Norges Huseierforbund, Norges Hytteforbund, Tomtefesterforbundet og Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL)

Overoppfyllelse av dommen i Den Europeiske menneskerettsdomstol (EMD)

Regjeringens forslag til endringer i tomtefesteloven går lengre enn det som er nødvendig for å oppfylle Den Europeiske menneskerettskonvensjon (EMK) og rammer hovedsakelig festeforhold der vilkårene ikke er i strid med EMK. Dommen i EMD dreide seg om festeforhold med festeavgift under 0,25 % av tomteverdi.

De fleste av dagens festere har kjøpt hus og hytte på festekontrakter til full markedspris, dvs at festekontrakten ikke har redusert markedsprisen. Regjeringens forslag vil ikke bare føre til at festeavgiften vil øke, **men også hus og hytter vil falle i verdi.**

Regjeringen har tillagt **festerens eiendomsvern** etter EMK P1-1 og **vernet av festerens hjem** etter EMK artikkel 8 for liten vekt i interesseavveiningen med bortfester eiendomsvern. **Blir forslaget vedtatt er festeres vern etter EMK trolig krenket.** Regjeringens forslag kan også være problematisk i forhold til tilbakevirkningsforbudet i grunnlovens § 97.

Regjeringens forslag bør legges til side. Mindretallsforslaget fra lovutvalget om en generalklausul som kun fanget om de tilfellene som var i strid med EMK bør benyttes i stedet.

Alternativt må lovforslaget justeres. Denne løsningen er svært dårlig fordi den rammer mange festeforhold som ikke er i strid med EMK, men er likevel bedre enn regjeringens forslag (forslag til lovtekst følger på side 4)

Hvorfor representerer regjeringens forslag en overoppfyllelse av EMK?

Utgp: Lindheim-dommen fra EMD: For stort inngrep i bortfesteres eiendomsvern – Stortinget må gjenopprette «fair balance»

• **Endringene rammer langt flere festeforhold enn de som er problematiske i forhold til EMK.** Dersom anslagsvis 5 % av festeforholdene må korrigeres for å oppnå «fair balance» rammer regjeringens forslag unødvendig de øvrige 95 %

• **Forslaget omfatter offentlige bortfester som ikke er vernet av EMK.** De største bortfesterne i Norge er offentlige (Statskog SF, Opplysningsvesenets fond og kommunene). Disse er ikke beskyttet av EMK. Virkningen av forslaget blir en enorm verdioverføring fra vanlige hus og hytteeiere til det offentlige.

• **Bortfester gis hele verdistigningen på tomten.** Fra en situasjon der fester fikk verdistigningen på tomten er det snudd 100 % ved at regjeringens forslag innebærer at det nå er bortfester som skal ha hele verdistigningen – ikke «fair balance»

• **Der justeringen må skje går endringen lengre enn nødvendig.** En risikofri avkastning på 2,5 % av hele råtomtverdien er for høyt sett i forhold til at det er tale om et festeforhold.

- o I Lindheimsaken (EMD) var festeavgiften maks 0,25 % av tomteverdien
- o NMBU mener 1 % til 1,5 % er tilstrekkelig (Prop 73 L s 38)

• **Avgiftstaket er for høyt og bør være degressivt for større tomter.** I motsatt fall vil festeavgiften i mange tilfeller bli høyere enn markedsprisen for nye festekontrakter (prisen på tomt kan være høyere enn markedets betalingsvilje for en festekontrakt).

• **For sterkt inngrep i festers eiendomsvern/vernet av hjem** – store økonomiske og sosiale konsekvenser for mange som nedgang i verdi på bolig og hytte – ikke vurdert i Prop. 73 L – trolig i strid med EMK.

Virkingen av regjeringens forslag

- Festeforhold som omfattes av forslaget får høyere festeavgift selv om vilkårene ikke er problematiske i forhold til EMK.
- Innløsningssummen blir høyere ved høyere festeavgift. Ved prosent - fra 40 % til 62,5 % av råtomtverdi (2,5 % x 25).
- De fleste festere har kjøpt sine eiendommer etter at festekontrakten ble inngått. De har betalt markedspris for sine tomter med dagens lov/festeavgift som premiss for prisen. Titusenvis av hus og hytter vil gå ned i pris (se eksempler på side 5)
- Det blir dyrere å feste enn å innløse tomten (ved nåværende rentenivå)
- Forslaget vil være svært prosessdrivende, jf at avgiftsberegningen er basert på «råtomtverdi» som erfaringsmessig ofte ender med rettstvister
- Forslaget går så langt at det kan være i strid med festers vern etter EMK, jf bla NMBU
- Forslaget kan være i strid med § 97 i Grunnloven pga lovstridig tilbakevirkning
 - o Spesielt problematisk i forhold til de som har kjøpt til markedspris etter 1. november 2004 og før den midlertidige loven trådte i kraft
 - o Forholdet til fall i eiendomsverdi ikke vurdert i Prop 73 L

Hva bør gjøres?

• **Regjeringens forslag bør legges til side** - mindretallsforslaget fra lovutvalget om en generalklausul som fanget om de tilfellene som var i strid med EMK (og kun disse) bør benyttes i stedet

• **Alternativt bør lovforslaget justeres** - Denne løsningen er svært dårlig fordi den rammer mange festeforhold som ikke er i strid med EMK, men er bedre enn regjeringens forslag. Sikkerhetsventilen i § 15 siste ledd gjør at man kan endre forslaget uten at det blir i strid med bortfesters eiendomsvern etter EMK.

- o Verdiøkningen på råtomtverdien bør deles mellom partene 50/50, dvs at festeavgiften skal tilsvare 2,5 % av 50 % av råtomtverdien, dvs 1,25 % av hele råtomtverdien (Logisk sett bør delingen være 40/60 i festers favør).

- Alternativt: renten på 2,5 % reduseres til 1,25 % slik at avkastning deles 50/50
- Avgiftstaket bør være på kr 6 000 i stedet for kr 11 378 og degressivt for større tomter slik at det betales en vesentlig lavere avgift for mål nr 2 flg
- Det alternative forslaget vil ikke være i strid med EMK.
 - Regjeringens forslag har en «sikkerhetsventil» i § 15 siste ledd
 - Sikkerhetsventilen innebærer at dersom taket i § 15 fjerde ledd blir for lavt i forhold til bortfesters eiendomsvern etter EMK, kan avgiften settes høyere i det konkrete tilfellet
- Reglen om at kontrakter med avtalt forlengelse skal omfattes av regelen om regulering av festeavgift i § 15 fjerde ledd siste setning bør fjernes. Forslaget har ikke sammenheng med EMK og endrer rettstilstanden i festes disfavør på et nytt område.

I tillegg bør det igangsettes et lovarbeid med sikte på **avvikling av hele tomtefesteordningen.**

Fordelen med det alternative lovforslaget:

- Det tilfredsstillter Norges forpliktelser etter EMK i forhold til bortfesters eiendomsvern
- Risikoen for at det er i strid med festers vern etter EMK blir mindre
- Risikoen for at det er i strid med § 97 i Grunnloven reduseres
- Bortfester og fester deler verdiøkningen på tomten – «fair balance»
- Det rammer de festeforholdene som ikke behøver å endres for å tilfredsstillte EMK, men ikke like hard som regjeringens forslag
- Det rammer ikke de festerne som har kjøpt hus eller hytte på festet tomt til markedspris satt ut i fra gjeldende lov/festeavgift like hardt som regjeringens forslag og de vil ikke få like stor verdireduksjon på sine hus/hytter
- Det fører ikke til så stor økonomisk belastning og tap av verdi på hus/hytte til de festerne som har festeforhold der endring må skje for å tilfredsstillte EMK
- Det kan i en viss grad forsvares at bestemmelsen også skal gjelde der det offentlige er bortfester

Forslag til endret lovtekst i § 15 fjerde ledd:

Tillegg til regjerings forslag har rød skrift. Det som fjernes fra regjerings forslag har blå skrift:

§ 15 Regulering av festeavgift

Ved feste av tomt til bustadhus og fritidshus kan kvar av partane krevje at festeavgifta blir regulert i samsvar med endringa i pengeverdien sidan festeavtala vart inngått. Har festeavgifta vorte regulert, er det den avgifta som lovleg vart innkrevd etter forrige regulering, som kan bli regulert i samsvar med endringa i pengeverdien sidan det tidspunktet. Har partane tvillaust avtalt at festeavgifta skal stå uendra, eller har dei avtalt ei lågare regulering enn det som fylgjer av endringa i pengeverdien, gjeld denne avtala istaden.

For andre festehøve enn tomt til bustadhus og fritidshus kan kvar av partane krevje den avtalte festeavgifta regulert i samsvar med endringa i pengeverdien i tida sidan festeavtala vart inngått, om dei ikkje tvillaust har avtalt at festeavgifta skal stå uendra eller dei har avtalt regulering på anna måte.

Avgiftsregulering etter fyrste og andre ledd kan skje kvart tiande år, om ikkje anna er avtalt. Avtala kan likevel ikkje fastsetje at reguleringa skal skje oftare enn kvart år.

Ved lenging av feste etter § 33 kan bortfestaren krevje at den årlege festeavgifta blir regulert ein gong slik at ho svarer til 2,5 prosent av 50 prosent av tomteverdet med frådrag for verdauke som festaren har tilført tomta med eigne tiltak eller tilskott til tiltak som er gjort av andre. Tomteverdet må ikkje setjast høgare enn det tomta kan seljast for om det berre er tillate å setje opp det huset eller dei husa som er på tomta. Bortfestaren kan likevel ikkje krevje avgifta regulert meir enn til eit høgstebeløp om året for kvar dekar tomt eller til det beløpet som regulering i samsvar med pengeverdien ville gje. Høgstebeløpet er 6000 kroner justert ved kvart årsskifte etter 1. januar 2002 i samsvar med endringa i pengeverdien. Dette høgstebeløpet gjeld òg der tomta er mindre enn eitt dekar. Der tomta er større enn eitt dekar, skal høgstebeløpet reduserast med XX prosent fra og med dekar nummer to. Bortfestaren må setje fram kravet innan tre år etter at festetida er ute. 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 DET SOM STÅR INNENFOR PARENTESEN FJERNES).

Vert partane ikkje samde om ny festeavgift, og dei ikkje har avtalt eller vert samde om annan avgjerds måte, høyrer avgjerda under skjønn.

Når avgiftsregulering er avhengig av at ein av partane krev det, kan kravet berre gjelde framtidige terminar.

Når ei festeavgift – eller høgstebeløpet – etter lov eller avtale skal bli regulert i samsvar med endringa i pengeverdien, skal reguleringa skje i samsvar med utviklinga i (den berekna) konsumprisindeksen frå Statistisk sentralbyrå. Ved regulering sidan festeavtala vart inngått i festehøve frå før 1865, skal ein regulere festeavgifta ut frå utviklinga i konsumprisindeksen frå 1865.

Ved regulering etter fjerde ledd kan festeavgifta setjast høgare enn høgstebeløpet i fjerde ledd tredje til sjette punktum i den grad det er naudsynt av omsyn til vernet bortfestaren har etter Den europeiske menneskerettskonvensjonen fyrste tilleggsprotokoll artikkel 1.

Eksempel på lovforslagets betydning for en boligs verdi

Eksempel 1

Bolig med 700 m² festetomt omsatt til markedspris på **kr 1 600 000**

- Før lovendring
 - o Festeavgift kr 3000 = innløsningssum på kr 75 000 (25 x 3000)
- Etter lovendring
 - o Festeavgift kr 11 378 = innløsningssum på kr 284 450 (25 x 11 378)

Lovendringen fører til at boligens verdi synker til ca **kr 1 400 000** (reduksjon tilsvarende differansen mellom gammel og ny innløsningssum)

Eksempel 2

Bolig med 2000 m² festetomt omsatt til markedspris på **kr 2 000 000**

- Før lovendring
 - o Festeavgift kr 6000 = innløsningssum på kr 150 000 (25 x 6000)
- Etter lovendring
 - o Festeavgift kr 22 756 = innløsningssum på kr 568 900 (25 x 22 756)

Lovendringen fører til at boligens verdi synker til ca **kr 1 600 000** (reduksjon tilsvarende differansen mellom gammel og ny innløsningssum)

Ulike kommentarer:

- **Førstelektor Einar Bergsholm, Førsteamanuensis Sølve Bærug og Dosent Fredrik Holth, alle NMBU i Nationen 8.4.2015 om Prop 73 L:**

For det første er det i seg selv ønskelig med forutsigbarhet i festeforholdene. Det kan man knapt si at det foreliggende forslaget bidrar til. Forslaget vil i noen tilfeller gi mer enn en tidobling av festeavgiften i forhold til forlengelse etter dagens regler.

*For det andre kan det reises spørsmål om pendelen har gått for langt i motsatt retning: **De foreslåtte reglene kan skape tvil om festens rettigheter etter EMK er krenket.** Dette gjelder kanskje særlig dem som har kjøpt eiendom på festet grunn etter 2004, og hvor festet har blitt forlenget av selger etter gjeldende lov. Grunnen er at den foreslåtte 2,5 prosentregelen også skal gjelde disse festeavtalene.*

- **Professor Terje Rein Hansen, Norges Handelshøyskole:**

*Lilleholt-utvalget har i NOU nr. 11, 2013, foreslått en rekke endringer av tomtefesteloven. Etter min vurdering vil ikke forslagene gjøre tomtefeste til en mer hensiktsmessig finansieringsform av råtomter for bolig- og hyttebyggere, **fordi ordningen til de grader er til fordel for bortfester og til ugunst for fester** og siden staten er en inkompetent forvalter av tomtefesteinstituttet. Det skal også bli meget problematisk å fastsette meningsfylte tomteverdier for råtomter ved utløsning eller forlengelse av festekontrakter.*

- **Advokat og Deloitte Partner Thorvald Nyquist i Nordlys 15.4.2015.**

- Å kjøpe en bolig på festet tomt i dag, vil jeg si er blitt langt mer risikabelt enn det var for bare få år siden. Kjøper du i dagens marked, må du være klar over at det er stor usikkerhet ved hva som er rammebetingelsene fremover, sier Thorvald Nyquist, som er advokat og partner i Deloitte.

Årsaken er rett og slett at ingen vet hva som vil skje med festetomter fremover, selv ikke ekspertene. Spesielt stor er usikkerheten rundt festekontrakter som kommer til å utløpe i årene fremover.

- Det er kaos, ingen vet hva som skjer og usikkerheten er svært stor. Tar man ikke høyde for at festeavgiften kan øke fra de lave nivåene til over elleve tusen kroner per mål i året, så vil man kunne gjøre et dårlig kjøp. Spørsmålet er samtidig hvor mye av denne usikkerheten som allerede er bakt inn i dagens priser, sier Nyquist. Det er selvsagt mulig slik situasjonen er også å gjøre gode kjøp nå når usikkerheten er som størst. Men noen andre taper da mye penger.

- **Advokat Olav Pedersen, Advokatfirmaet Harris, BT 27.4.2015.**

NESTEN TO ÅR ER GÅTT siden dommen i Menneskerettighetsdomstolen. Det burde ha vært tid nok til avklaringer. Isteden står vi igjen med en rekke uavklarte spørsmål, enda mer kompliserte regler og flere overgangsbestemmelser og frister. Tomtefesteloven er en lov som berører mange private parter, og som vanlige folk bør kunne sette seg inn. Slik er det dessverre ikke i dag, og lovforslaget gjør det på ingen måte enklere. Domstoler og advokater blir nok ikke arbeidsledige etter denne lovendringen heller.