



Tomtefeste – Prop L 73 (2014-2015)

Bakgrunn: Dommen i Den europeiske menneskerettsdomstol:

Norge ble i 2012 dømt i Den europeiske Menneskerettsdomstol (forkortet EMD). Domstolen mente at tomtefestelovens § 33 var i strid med Den europeiske menneskerettskonvensjons første tilleggsprotokoll artikkel 1-1 (heretter omtalt som EMK P1-1). Tomtefesteloven må altså endres – til fordel for bortfesterne.

EMD kom til at festernes forlengelsesrett etter tomtefestelovens § 33 krenket klagernes (bortfesterne) vern av eiendomsretten når § 33 gir fester rett til å forlenge festeavtalen på samme vilkår, dvs. gi fester rett til å betale samme festeavgift (kun konsumprisregulert) når festeavtalen er utløpt. Tomtefesteloven § 33 representerer et uforholdsmessig inngrep i klagernes eiendomsrett, og dermed et brudd på EMK P1-1 om "fair balance" mellom bortfesteres eiendomsrett og festers interesser.

Domstolen mente at selve utformingen av tomtefestelovens § 33 er problematisk, og bestemmelsen må altså endres for å bringes i samsvar med Norges folkerettslige prinsipper (EMK) igjen.

En forbedring av bortfesteres situasjon medfører nødvendigvis belastninger på festers hånd. Verdifordelingen mellom bortfester og fester har vært feil – jf. EMD – og derfor må denne situasjonen endres til fordel for bortfester. Dette er utgangspunktet og må ligge til grunn for de lovendringer som nå skal tas.

Følgende situasjoner omfattes av lovforslaget:

- Festeavtaler som går ut, og fester krever å forlenge avtalen
- Festeavtaler som allerede er blitt forlenget etter at § 33 ble vedtatt i 2004

Fester kan, som tidligere, kreve innløsning etter at det har gått 30 år av festetiden, (med unntak for når landbruksunntaket kan påberopes av bortfester) . Fester har deretter nye muligheter for å kreve innløsning hver gang det har gått to år til (bolighus) eller ti år (fritidsbolig). Innløsning kan også kreves når avtalt festetid er ute.

Festers rett til forlengelse av kontrakten etter gjeldende lov legges til grunn også framover – ikke diskusjonstema.

Hva har regjeringen foreslått i prp 73 L:

Ved forlengelse av festeavtale kan bortfester kreve å få regulert festeavgiften en gang ut fra råtomtverdi. Deretter skal festeavgiften kun justeres i tråd med konsumprisindeksen. Adgangen til å kreve regulert festeavgift gjelder først når festeavtalen går ut/har gått ut. Det er ikke adgang til å regulere festeavgiften på denne måten mens festeavtalen løper, med unntak for festeavtaler med tomteverdiklausul som kan reguleres en gang etter 1.1. 2002.

Festeavgiften settes til 2,5 % av råtomtverdien. Det settes et øvre tak for hvor høy festeavgiften kan være pr. dekar. Festeavgiften skal ikke kunne utgjøre mer enn ca 11 000 kr i dag (9000 kr fra 1.1.2002, justert med KPI). Dette betyr at dersom råtomtverdien er på mer enn 440 000 kroner, vil taket sette en stopper for å kreve høyere beløp i festeavgift.

Bortfester må kreve å forhøye festeavgiften etter tomteverdi innen en bestemt frist – innen tre år etter forlengelse av avtalen. Oversittes fristen, har toget gått for å regulere festeavgiften etter tomteverdi. Da blir det bare (som vanlig) KPI-justering.

For avtaler som allerede er forlenget, skal fristen for å kreve regulering (også kalt engangsløft) være 1. januar 2018.

Dersom forskjellen mellom dagens festeavgift og ny festeavgift etter engangsløftet blir mer enn 8000 kroner, skal bortfester ikke kunne kreve den delen av den nye festeavgiften som overstiger dette beløpet (altså eksist. avgift + 8000) før fra 1. januar 2017.

Det gjelder også særregler om ny eller gammel festeavgift skal legges til grunn for innløsningssum.

Hvilke endringer må gjøres?

Politikerne må sørge for et lovverk som er i tråd med kravene i EMK P1-1. Det er gjort feil, og denne gangen bør politikerne være på den sikre siden. Noen av lovutvalgets tilpasninger må på plass igjen:

- Ny mulighet etter 30 år til å kreve regulering av festeavgift. Dersom det ikke settes ett nytt tidspunkt for når festeavgiften kan reguleres, kan verdiutviklingen for tomter og det som betales i festeavgift bli så forskjellig at det igjen oppstår ubalanse etter EMK P1-1. Dette bør lovgiver unngå ved å sette et tidspunkt for når ny regulering skal skje.
- Prosentsatsen bør ikke fastsettes i lov, men følge av det alminnelige rentenivået til enhver tid. Det kan skje ved at domstolene fastsetter avkastningsrenten slik praksis er i dag, eventuelt fastsettes i forskrift slik at den følger markedsrenten til enhver tid.

Begge disse punktene kan være til fordel både for festersiden og for grunneiersiden, avhengig av utviklingen på rentemarkedet og eiendomsmarkedet.