

Justis- og Beredskapsdepartementet
Postboks 8005 Dep
0030 OSLO

Oslo, 10. januar 2014

Deres ref. 13/6685 EP KHU/JOOR
Vår ref. 8975-13895/LB

Høring - NOU 2013:11 Fstekontrakter og folkerett

Det vises til høring med frist 10.01.2014.

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA, heretter forkortet NBBL, er en interesseorganisasjon for boligbyggelagene i Norge. De fleste boligbyggelag i landet er tilknyttet NBBL.

Boligbyggelagene har 875 000 medlemmer og forvalter 430 000 boliger fordelt på 9 700 boligselskap over hele landet. Mange av boligselskapene har bygg på festet grunn, og reglene om tomtefeste er derfor av stor interesse for våre medlemmer.

Tomtefeste for bolig bør avvikles

NBBL mener at tomtefesteordningen bør avvikles, i alle fall for boligfeste. Ordningen har et svært komplisert regelverk som gir stort rom for tvister. De fleste behøver advokatbistand og annen rådgivning for å kunne ivareta sine interesser knyttet til tomtefeste. Dette er kostbart for boligselskapene og samfunnsøkonomisk lite gunstig. Omfanget av rettstvister og EMDs dom av 12.juni 2012 viser også dette.

Det har vært knyttet stor politisk uenighet til reglene om tomtefeste ved alle de senere endringsforslag til loven. Tomtefeste representerer en ordning som ikke lenger er tilpasset dagens samfunn og system, og reglene oppleves i mange sammenhenger som urimelige. Dette er i seg selv gode argumenter for å avvikle ordningen.

Disse uenigheter viser seg også svært tydelig i utvalget som har utarbeidet NOU 2013:11. Utvalget har ikke klart å bli enige om en anbefalt modell, og utvalget synes preget av store motsetninger. Det er grunn til å tro at disse motsetningene vil gjenfinnes i den senere politiske debatt om forslaget, og i hvordan et eventuelt nytt forslag til regelverk vil bli mottatt i samfunnet.

Økonomiske konsekvenser av EMDs dom og av forslaget:

NBBL savner en grundigere fagøkonomisk gjennomgang av de økonomiske konsekvenser av dommen fra EMD. Hvilke endringer er nødvendige for å oppfylle EMDs krav?

Det burde videre vært gjennomført bedre økonomiske modelleringer av de ulike forslagene. NBBL mener at de fremsatte forslag gir urimelige resultater for festerne uten at dette fremkommer godt i utvalgets eksempler.

NBBL mener videre at det legges til grunn en altfor høy festerente både av utvalget og av rettspraksis med et utgangspunkt rundt 5 %. I tillegg kommer prisvekst. Dette er urimelige høyt sammenlignet med avkastning på andre sammenlignbare investeringer og rente på lange statsobligasjoner. Den fagøkonomiske vurderingen burde gått nærmere inn i vurderingen av rentenivået.

Overoppfyllelse av krav fra EMD:

I likhet med utvalgsmedlem Gjertsen er NBBL av den oppfatning at forslagene innebærer en overoppfyllelse av de krav som er stilt av EMD. Det er en risiko for at den urimelighet som er påpekt av EMD i forhold til bortfester, legges over på festeren. Det er etter NBBLs mening fare for at de fremsatte forslag vil gi flere rettstvister av denne grunn.

Det er etter NBBLs mening ikke riktig å gjøre større endringer enn nødvendig i et allerede komplekst og vanskelig system, som tomtefeste er. NBBL mener det kun er nødvendig med mindre tilpasninger for å tilfredsstille kravene i dommen, for eks. en mindre endring i tomtefestelovens § 11, slik Gjertsen foreslår. Dette burde vært utredet nærmere av utvalget.

Lovtekniske ulemper ved forslagene:

Lovteknisk har alle forslagene en åpenbar ulempe. De er alle svært tekniske og omfangsrike i sin utforming. Dette innebærer en forsterkning av lovens allerede store ulemper ved at lovteksten er lite tilgjengelig for folk flest, og at man må søke juridisk bistand for å kunne ivareta sine interesser, selv i de enkleste spørsmål. NBBL legger til grunn at dette vil lede til rom for tvister og ikke gi den avklaring som det er behov for etter EMDs dom fra juni 2012.

Maksbeløp knyttet til antall boenheter på eiendommen:

Flere av alternativene foreslår å knytte begrensningen til et maksbeløp opp mot antall boenheter på eiendommen. Dette er NBBL sterkt imot.

NBBL mener dette vil lede til sterkt urimelige og usosiale resultater for borettslag og sameier. Et sameie med få og store luksuriøse leiligheter vil få et lavere maksbeløp enn et sameie med flere og mindre leiligheter på akkurat samme tomt.

Dette er ikke i tråd med argumentasjonen som ligger til grunn for bestemmelsen; at man på denne måten skal gjøre en tilpasning til eiendommens markedsverdi. Tomtens markedsverdi avgjøres av eiendommens utnyttingspotensiale og reguleringsmessige status, samt beliggenhet. Antall boenheter reflekterer ikke nødvendigvis dette på en god måte. Antall boenheter er også et resultat av festerens utbygging av eiendommen, ikke bortfesterens.

NBBL støtter utvalgsmedlem Gjertsens kommentarer til bestemmelsen i punkt 6.4.4.1 side 67 og 68.

Lovforslaget:

NBBL ønsker primært en fornyet gjennomgang av regelverket, men dersom dette ikke tas til følge kommenteres de ulike alternativer under.

1. Engangsløftmodellen

Anbefalt av utvalgsmedlemmene Fykse og Lilleholt.

NBBL anbefaler ikke denne modellen, og støtter i det vesentlige utvalgsmedlemmet Gjertsens innvendinger mot dette forslaget på side 68 flg.

2. Festeavgift som prosentandel av tomteverdien

Ikke anbefalt av noen av medlemmene i utvalget.

NBBL anbefaler ikke denne modellen, og er enige i utvalgsmedlemmet Gjertsens

kommentarer på side 70 flg.

3. Kombinasjon av engangsløftmodell og prosentmodell
Anbefalt av utvalgsmedlemmene Bergem og Solheim.

NBBL anbefaler ikke denne modellen.

4. Likedeling av økningen i tomtens realverdi
Ikke anbefalt av noen av medlemmene.

NBBL anbefaler ikke denne modellen.

5. Generalklausul
Anbefalt av utvalgsmedlem Gjertsen

NBBL er enig med Gjertsen i at dette forslaget er det beste av de fremlagte forslagene, og anbefaler denne i valg mellom de ulike modeller. NBBL presiserer imidlertid at man prinsipielt ønsker at ingen av de foreslåtte modeller vedtas, men at utvalgets arbeid videreføres.

Arbeidet i utvalget:

Utvalget påpeker selv at tiden de har hatt til rådighet har vært for knapp, og at mandatet ikke har vært tydelig nok. Det er pekt på at utvalget ikke har fått gjort tilstrekkelige undersøkelser av de faktiske forhold eller de økonomiske forhold som har innvirkning på festeforholdet. Dette har resultert i at utvalget ikke har kommet frem til en mer enhetlig løsning, og den pussighet at man fremmer modeller som ingen av utvalgsmedlemmene stiller seg bak.

NBBL stiller også spørsmål ved om utvalget som ble opprettet ikke var godt nok balansert, slik at festernes interesser har vært i mindretall blant utvalgets medlemmer.

Konklusjon:

De foreslåtte forslag er etter NBBLs mening både svært kompliserte og har mulige urimelige konsekvenser for festerne som ikke er tilstrekkelige utredet.

NBBL mener på denne bakgrunn at forslaget ikke er godt nok forberedt, og at departementet bør videreføre utvalgets arbeid, og arbeide videre med forslagene.

NBBL mener også at mandatet bør utvides til å se på muligheter for en styrt avvikling av tomtefesteordningen, i alle fall for boligfeste. For næringsfeste og feste til fritidsformål gjør det seg andre hensyn gjeldende som kanskje kan tale for en fortsettelse av ordningen i et begrenset omfang. NBBLs interesser er primært knyttet til boligfeste.

NBBL støtter i det vesentlige utvalgsmedlem Gjertsens synspunkter, og av de fremlagte forslag foretrekkes generalklausul-modellen, alternativt en utredning av om det er tilstrekkelig med kun en endring av tomtefestelovens § 11 for å tilfredsstillere kravene stilt i EMDs dom.

Med vennlig hilsen
Norske Boligbyggelags Landsforbund SA


Thor Eek
Administrerende direktør


Henning Lauridsen
Avdelingsdirektør