

Til

Justis- og beredskapsdepartementet  
Lovavdelingen  
Postboks 8005 Dep

Telefon: 23 27 37 60  
Telefax: 23 27 37 61

0030 Oslo

Sendt med E-post til: [lovavdelingen@jd.dep.no](mailto:lovavdelingen@jd.dep.no)

Deres ref.: 13/6685 EP  
KHU/JOOR

Vår ref.: GG

Oslo, 8.januar 2014.

## **Tømtfesteloven og EMD-dommen fra juni 2012. Høringsuttalelse om NOU 2013: 11 Fstekontrakter og folkerett**

### Sammendrag

- Norges Hytteforbund (NHF) er en landsdekkende organisasjon som ivaretar hyttefolkets interesser. NHF representerer ca. 10 % av Norges hytteeiere gjennom medlemskap av velforeninger eller direkte betalt medlemskap av hytteeierne.

-Vi mener at utvalgets forslag ikke bør innføres.

Utvalget har- uvisst av hvilken grunn- foreslått en formidabel økning av festeavgiften ved avtaleutløp. Dette til tross for at EMD i dommen gir betydelig frihet til å revidere loven. Typiske årlige festeavgifter i dag er noen få tusen kroner -som i de fleste tilfeller er akseptabelt. Utvalgets forslag vil gi økning for mange hytteeiere til flere ti-talls tusen kroner-men dette kommer dårlig fram i rapporten. Dette er allerede i ferd med å bli innført- vi kan vise til mange slike konkrete eksempler.

-Utvalget var svært mangelfullt og skjevt sammensatt med kun jurister- i tillegg til de to partsrepresentantene. Spesielt uheldig-og vanskelig å forstå- er at det ikke var med personer som innehar økonomisk kompetanse. Saken handler primært om økonomi. Uttalelser fra uavhengige fagøkonomer kritiserer utvalget sterkt og mener at forslagene vil gi bortfester (grunneier) en svært høy avkastning med tilnærmet ingen risiko.

-Vi støtter i hovedsak utvalgsmedlem Grethe Gjertsens dissens til NOU2013:11.

-Helst bør det bli en kortere forlengelse av den midlertidige loven (et halvt til ett år), som er nødvendig for å få en forsvarlig behandling.

- Vi mener at en eventuell lovendring bør begrenses til hva som kreves for å oppfylle Norges folkerettslige forpliktelser-altså en minimumsløsning for å tilfredsstille EMD dommen.



Men dette er beklageligvis ikke vurdert av utvalget.  
I tillegg bør alle festere gis rett til innløsning.

-Vi mener at tomtefeste er en foreldet ordning som på sikt bør fases ut, og at det bør settes ned et bredt sammensatt utvalg for å utrede dette.

#### Om tomtefeste.

Tomtefeste var en grei ordning for 50, 60 eller 70 år siden da mye var annerledes enn i dag. Grunneiere kunne få risikofri årlige leieinntekter fra uproduktiv mark som ikke hadde så mye annen anvendelse. Folk flest kunne få seg hytte og hus uten å måtte skaffe kapital til å kjøpe selve tomten, men i stedet betale årlig leie.

Festerne innrettet seg økonomisk ut fra forutsetningene nedfelt i intensjonene med tomtefeste. Kontraktene var ofte av lang varighet da det ikke var forutsetningen at hus eller hytte skulle fjernes, tomten ryddes og tilbakeføres eieren.

Mye har skjedd med den generelle økonomiske utvikling- og mye av dette har også påvirket eiendomsverdier.

Det er etter hvert oppstått mye strid rundt festekontrakter, både rent økonomiske forhold men også ifm. diverse rettigheter som utvikling av eiendommer, veirett og annen bruk av området osv. Dette gjelder også forhold som er uavhengig av EMD dommen.

De forslag som utvalget har utredet vil medføre en rekke nye uheldige konsekvenser, ytterligere tvister og påfølgende behov for ny lovgivning på tomtefestelovens område.

En slik utvikling er det motsatte av hva man ønsker med å forbedre loven -og endringer bør gjennomføres for å minimalisere slike stridigheter.

#### Utvalgets sammensetning

Utvalget som utarbeidet den aktuelle NOU 2013:11 var svært mangelfullt sammensatt.

Det bestod kun av jurister- fire i tallet inkludert utvalgets sekretær - i tillegg til de to partsrepresentantene, hvorav en også var jurist.

Utvalget har dermed fokusert på juridisk-tekniske løsninger, uten samtidig å reflektere tilstrekkelig de økonomiske konsekvensene av de modeller som er vurdert.

Utvalget burde ideelt sett vært sammensatt av både økonomer og jurister. Sakens faktiske kjerne er økonomi. Det er vanskelig å forstå at det ikke var med fagfolk på økonomi.

I tillegg burde det vært bedre representasjon fra de berørte parter for å sikre at løsninger som foreslås har en tilstrekkelig praktisk tilnærming.

Med den sammensetningen utvalget hadde, burde utvalget under enhver omstendighet ha innhentet økonomiske vurderinger av alternativene som ble vurdert.

Utvalgets forslag får derfor liten troverdighet i sine økonomiske betraktninger.

Når det etter hvert er kommet kompetente fagøkonomer med innspill i saken (se f.eks. professor Terje Hansen ved Norges Handelshøyskole i Bergens Tidende 27.12.2013, vedlagt) så blir utvalgets anbefalinger sterkt kritisert.

Det er også andre sider ved utvalgets arbeid vi reagerer på, urimelig tidspress, ikke tilstrekkelig utredet mindretallets forslag til modell ift dommen-og bortredigering av dette, ikke foreslått eller utredet noen minimumsmodell som tilfredstiller EMD dommen etc.

Vi mener det er et stort handlingsrom for å tilfredsstille dommen-og dette er i liten grad blitt reflektert i rapporten.

Utvalgets mindretall har heller ikke på forespørsel fått utlevert relevant bakgrunns dokumentasjon- noe som er en uforståelig og underlig saksbehandling.

Helst burde hele arbeidet gjøres om igjen. I utgangspunktet skal ny lovtekst tre i kraft 1. juli 2014- dette må i så fall utsettes.

Vårt subsidiære er standpunkt at kritiske innspill-slike som mindretallet, som vårt i dette brev og andre- kommer ekstra tydelig fram i den videre saksbehandling.

Dette gjelder spesielt dokumenter som går til Stortinget for endelig behandling.

#### Utvalgets innstilling og NHF sine synspunkter

NHF støtter i hovedsak utvalgsmedlem Grethe Gjertsens sin dissens til NOU2013:11.

Men disse synspunktene er redigert inn i rapporten på en slik måte at de kommer for lite tydelig fram.

Vi forutsetter at dissensen i sin helhet vedlegges saksdokumentene for videre behandling.

De fleste hytter i Norge ligger i skog-, dal-, fjell- og hei terreng og ved sjøen. Bare en mindre del av festetomter for hytter ligger i særlig attraktive områder der prisutviklingen på nye tomter/ hytter i de siste årene har vært relativt høy. De fleste hyttetomter ved sjøen ligger langt unna strandlinje, og de fleste i innenlands strøk ligger godt unna skisenter o.l.- slike forhold som ofte trekker markedsprisen opp.

Svært ofte er hyttetomtene på noe få mål da det ved etablering ikke var ønske om tettere bygging verken fra hytteeier eller grunneiers side.

Mange festetomter er også udelelige.

Fellestrekk ved de foreslåtte modeller er bl.a. at taket settes til 11 000 kr pr år for tomter inntil et mål. Dette mener vi er urimelig høyt tall. Ved større tomter er forslaget at det multipliseres med antall mål og ved flere boenheter på samme tomt økes leien ytterligere.

Dette er langt over det generelle nivået for markedsverdi for nye festetomter. Og det er ikke slik at verdien av en hyttetomt øker proporsjonalt med størrelsen.

Det er også uklart hva som er basis for dette tallet- 11 000 kr pr mål- men det blir stadig benyttet i tvistesaker og nå også av utvalget.

Et konkret eksempel er et av våre medlemmer som er presset fra grunneier til å betale 38 000 kr i årlig leie for en forholdsvis vanlig tomt på 3,5 mål, (11 000 kr pr mål)-det meste av arealet er busk og kratt, knauser etc.

Vi tror de fleste vil skjønne at slikt er urimelig-men det er altså konsekvensene av utvalgets forslag. Det er et økende antall slike eksempler.

Nylig inngåtte festekontrakter i det åpne markedet de siste årene ligger i alt vesentlig under 6 000 kr/år, svært få over.

Å operere med om lag det dobbelte – 11 000 kr/år/dekar – som tak for gamle festekontrakter uten et reelt marked blir dermed helt feil.

En passende årlig leie kan etter vårt syn være 4-6 000 kr pr år- uavhengig av tomtens størrelse -hvis ikke det er særlige forhold som kan tilsi noe annet.

Det finnes kommuneplanbestemmelser om at hver hyttetomt skal være på minst 5 mål. Andre kommuner kan også ha tilsvarende bestemmelser om store tomter. Da blir det enda mer galt å knytte avgiften til tomtestørrelsen slik utvalget har gjort, for slik tomtestørrelse er ikke laget ut fra hytte- eiernes ønske, men pålagt av kommunen.

Omsetting av en bortfestet tomt er ikke mulig for bortfester. Denne retten frasa han seg ved inngåelse av festekontrakten. Derfor er det ikke et fritt marked for festetomter. Det er i realiteten kun en kjøper, nemlig eieren av bygningen(e) som står på tomten. Det blir derfor grunnleggende feil å referere til markedspriser som verdifastsettelse på festede tomter.

Vi erkjenner at det i dag også er festekontrakter som gir grunneier en urimelig lav leieinntekt, men dette kan endres uten å gå til den motsatte ytterlighet, slik utvalget har gjort.

Det foreslås full festeavgift for hver boenhet der hvor det er flere boenheter pr. dekar. En del hytter har flere boenheter, det er hovedsakelig gjestehus, bolig for andre i familien osv. Det vil være svært urimelig med å betale flere ganger leie for slikt.

Flertallets modeller gir ekstrem overoppfyllelse av EMD dommen, en økning fra 0,25 % årlig avkastning (nivå for festekontrakter framlagt for EMD) til 5 % årlig avkastning (flertallets forslag), gir en økning til 20 ganger opprinnelig avkastning.

Til dette kommenterer økonomiprofessor Terje Hansen (Begens Tidende 27.12.2013):

*«Norske myndigheter kan være i ferd med å gi mange grunneiere en gave de fleste investorer bare kan drømme om. Grunneierne vil med dette være sikret en realavkastning av pengene på fem prosent. I tillegg får de kompensert for prisstigningen. Det er langt bedre enn Oljefondet, og kan ikke sies å være annet enn lovfestet ågerrente.*

*For den som leier grunn blir denne regningen svært dyr sammenlignet med om de lånte penger og kjøpte tomten. Jeg må tro at tomtefesteutvalget ikke helt har forstått konsekvensen av hva de forslår».*

Og det må legges til- dette er tilnærmet risikofrie investeringer.

Professor i rettsøkonomi Erling Eide støtter også i samme avis Terje Hansen og kritiserer i tillegg noen av utvalgets forutsetninger, bl.a. forslag til rente som er hentet fra en Høyesterettsdom:

*«Grunnen til den høye renten er at Høyesterett ikke er kompetent til å beregne renten skikkelig. Det er tindrende klart for enhver økonom at Høyesterett tar feil på dette spørsmålet. Det er et rent økonomisk spørsmål, og på dette området har Høyesterett meget begrenset innsikt».*

Dette viser klart at utvalget som har utarbeidet den aktuelle NOU tar feil forutsetninger og i tillegg ikke har kompetanse til å vurdere det som er sakens kjerne- som er et rent økonomisk spørsmål.

Flertallet uttaler i NOU2013:11 kapittel 7:

*«Forslaget om at de endringene som er foreslått i § 33, også skal gjelde for de tilfellene som omfattes av disse unntakene, kan til gjengjeld føre til at innteksgrunnlaget til bygdeallmenningene, statsallmenningene, Finnmarks-eiendommen og landbruket i distriktene, styrkes.»*

Vi ser det ikke som hytteeieres oppgave å drive slike inntekter kunstig opp ved bruk av tomtefesteloven.

Endringer som utvalget foreslår vil også åpne for rene kommersielle utbyggingsinteresser i hytteområder da de kan se for seg en sikker og tilnærmet risikofri investering med høy avkastning. En slik utvikling i distriktene er ikke ønskelig. Vi har hatt kontakt med sentrale politikere som frykter nettopp dette.

I kombinasjon med en mulig lettelse av boplikt vil dette kunne gi en enda verre utvikling- landbrukseiendommer vil da i realiteten kunne bli rene kommersielle foretak for eiendomsutvikling.

Med hilsen for Norges Hytteforbund

99



Trygve Jarholt, styreleder

5

Vedlegg: Professor Terje Hansen ved Norges Handelshøyskole i Bergens Tidende 27.12.2013



Bergens Tidende, 27. desember 2013

---

- **ALARMERER:** Professor Terje Hansen mener tomtefesterne står overfor en urimelig stor regning dersom noen av forslagene til det såkalte tomtefesteutvalget blir vedtatt. - Utvalget må ha manglet tilstrekkelig økonomisk kompetanse, sier Hansen.

## Lovendring kan gi hus- og hytteeiere kjemperegning

**Forslaget til ny tomte-festelov kan gi grunneierne en langt høyere årlig leiepris enn om tomtene var solgt og pengene investert i finansmarkedet.**

Halvor Ripegutu, Tor Arne Fanghol, foto ODD, E NERBØ

Publisert: 27.des. 2013 00:05 Oppdatert: 27.des. 2013 00:05

Norske myndigheter kan være i ferd med å gi mange grunneiere en gave de fleste investorer bare kan drømme om.

Det slår økonomiprofessor Terje Hansen ved NHH fast i en analyse han har gjort av forslagene som kommer fra det såkalte Tomtefesteutvalget. Endringene kommer etter at dagens lov ble underkjent av Den europeiske menneskerettsdomstolen i 2012.

- Grunneierne vil med dette være sikret en realavkastning på pengene på fem prosent. I tillegg får de kompensert for prisstigningen. Det er langt bedre enn Oljefondet, og kan ikke sies å være annet enn en lovfestet ågerrente, sier økonomiprofessoren.

Oljefondets avkastning skal på lengre sikt ligge på rundt fire prosent.

### Garantert superrente

I en festekontrakt leier grunneier ut bruksretten til tomt i en lengre tidsperiode mot en årlig festeavgift. Det er om lag 300.000 festekontrakter i Norge i dag, og en rekke nordmenn har hus eller hytter på tomter som leies med slike kontrakter.

Utvalgets forslag vil ifølge Hansen gjøre kontraktene urimelig dyre.

- For dem som leier grunn, blir denne regningen svært dyr sammenlignet med om de lånte penger og kjøpte tomten. Jeg må tro at tomtefesteutvalget ikke helt har forstått konsekvensen av hva de foreslår, sier Terje Hansen.

Han mener en rente på halvparten, 2,5 prosent, ville vært mer riktig.

- Bli disse reglene vedtatt, vil jeg fraråde alle som har muligheten, til å holde seg unna festekontrakter. Men problemet er jo at mange sitter med slike allerede, sier Terje Hansen, som selv har en kone med hytte på festetomt på fjellet.

## Bruker Høyesterett

Tomtefesteutvalget, ledet av jussprofessor Kåre Lilleholt, har lagt til grunn en rentesats som Høyesterett bruker i sin behandling av saker som gjelder fast grunn. Den sier at den såkalte, risikofrie avkastningen skal regnes til fem prosent årlig. Fagøkonomer har også tidligere kritisert denne rentesatsen, og ment den burde vært lavere.

Utvalgets leder, Kåre Lilleholt, sier at utvalget ikke tar stilling til nivået på renten i rapporten deres.

- Rentenivået er i utgangspunktet et politisk spørsmål som vi ikke vurderer i vår utredning. Når vi bruker fem prosent som utgangspunkt for noen av våre utregninger, er det fordi domstolene som regel opererer med denne renten. Det er helt legitimt å spørre seg om denne renten er for høy, sier Lilleholt.

Professor Hansen får støtte fra andre som har studert problematikken. Erling Eide, professor emeritus i rettsøkonomi ved UiO, mener grunnen til den høye renten er at Høyesterett ikke er kompetente til å beregne renten skikkelig.

## Legger nytt prisnivå

- Det er tindrende klart for enhver økonom at Høyesterett tar feil på dette spørsmålet. Dette er et rent økonomisk spørsmål, og på dette området har Høyesterett meget begrenset innsikt, for å si det slik, sier Eide.

Selv om det skulle være mulig for de som har festekontrakter på eiendommen å kjøpe seg ut av disse, mener Terje Hansen at noen av utvalgets forslag vil legge et for høyt prisnivå. Årsaken er at den høye renten vil føre til at grunneierne vil beregne tomteprisen ut fra hvilke inntekter de går glipp av dersom tomten selges.

- Grunneierne kan i prinsippet diktere prisen, fordi de også gis en vetorett som gjør at de kan nekte å selge tomtene. Skulle noe av dette bli vedtatt, er det klart at tomteprisene vil bli høyere enn de ellers hadde vært, sier Terje Hansen.

Han appellerer til politikerne.

- Det er kanskje for sent å snu. Men da må det gjøres endringer i skattesystemet, slik at tomtefesterne kan trekke den årlige leien av på selvangivelsen. Det ville endret regnestykket til et nivå som var mer normalt, sier Hansen.