



Justis- og beredskapsdepartementet
Postboks 8005, Dep
00030 OSLO

e-post: lovavdelingen@jd.dep.no

Høringsuttalelse NOU 2013:11 Festekontrakter og folkerett

Det vises til departementets høringsbrev av 23. oktober f.å.

Norges Skogeierforbund med tilsluttet skogeiersamvirke organiserer om lag 37 000 skogeiere. Samlet står vi for vel 70 % av tømmerproduksjonen i Norge. Våre medlemmer har også en vesentlig del av tomtefestekontraktene,

Generelt

Norges Skogeierforbund vil peke på at tomtefesteordningen i hele etterkrigstiden har vært en viktig, alternativ finansieringskilde, som har gitt mange muligheter til anskaffelse av egen bolig eller fritidshus. At man har kunnet finansiere tomten med en langsiktig leie i stedet for et kjøp, har i lange perioder og for mange vært helt avgjørende. Samtidig har samfunnet i denne perioden gjennomgått omfattende endringer med velstandsøkning og endrede preferanser og muligheter i bolig og hyttebygging. Selv om Tomtefesteloven har vært endret en rekke ganger, har den i liten utstrekning tatt opp i seg den dynamikk og utvikling som har vært på det felt i samfunnet. De endringer som har vært foretatt har ensidig vektlagt leietakers interesser på bekostning av grunneieren.

Norges Skogeierforbund mener det er hovedgrunnen til at lovens § 33 ble underkjent av Den europeiske menneskerettighetsdomstolen i Strasbourg ved dom av 12. juni 2012, da paragrafens bestemmelser ikke innebærer en "fair balance" mellom partene etter protokoll nr 1 artikkel 1 i Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen.

Lovgiver må derfor nå raskest mulig *sørge for å bringe tomtefestelovgivningen i samsvar med Norges folkerettslige forpliktelser.*

Merknader til NOU-ens forslag

Hovedmodell

Tomtefestelovens § 33 gjelder bestemmelser om forlengelse av festekontrakter, når disse er løpt ut eller er i ferd med å løpe ut, og kontraktene ikke inneholder noen avtalt rett til forlengelse for fester. Utvalget under ledelse av professor Kåre Lilleholt har skissert fem

ulike modeller for regulering av festeavgift ved forlengelse av festeforholdet. I tillegg har utvalgets medlem Gjertsen kommet med et sjette alternativ, som ikke er utredet.

Norges Skogeierforbund viser til at utgangspunktet i norsk rett er avtalefrihet. Det er derfor viktig å velge en modell som i minst mulig grad gjør inngrep i partenes avtalefrihet. Tomtefeste har vært et rettsfelt med mange tvister. Dette skyldes delvis samfunnsutviklingen med stigning i tomteverdiene og hvordan det skal fordeles, men også faktisk uenighet om verdinivåer. Mange tvister skyldes imidlertid et komplisert lovverk, med hyppige regelendringer. Det må være et hovedmål med den lovendring som nå skal foretas, å få bestemmelser som i minst mulig grad skaper tvister og som kan klare en fortsatt dynamisk utvikling på måter vi i dag ikke kan forutse.

Norges Skogeierforbund mener den såkalte "engangsløft-modellen" er den av Lilleholt-utvalgets modeller som i størst grad ivaretar premissene som er lagt til grunn i dommen fra Menneskerettsdomstolen, og ovennevnte kriterier. I "engangsløft-modellen" foreslår utvalget at hovedregelen skal være at festeren fortsatt skal ha rett til forlengelse på samme vilkår som før, men at bortfesteren gis rett til å kreve en éngangsregulering av den årlige festeavgiften. Råtomteverdien og rentenivået på reguleringstidspunktet skal legges til grunn for denne reguleringen. Skogeierforbundet støtter dette forslaget, og finner det i denne sammenheng ikke nødvendig å gå inn i en drøftelse av hva som er riktig prinsipper for fastsettelse av råtomteverdien eller rentenivå.

I "engangsløft-modellen" foreslås et maksimalt tak på tomteverdien innenfor det samme taket som gjelder i Tomtefestelovens § 15 annet ledd. Skogeierforbundet mener prinsipielt at en slik begrensning med et makstak for tomteverdi er galt. Det er veldig stor variasjon mellom tomteverdier i pressområder og attraktive fritidsområder, og andre deler av landet der billige tomter kan være nødvendig for å skape attraktivitet. Et tak vil dermed bidra til å øke de presstendenser som er i enkelte områder.

Samtidig aksepterer vi at en éngangsregulering uten et makstak, kan få så betydelige konsekvenser i enkelte festeforhold at det i seg selv blir problematisk. Norges Skogeierforbund finner derfor subsidiært å kunne støtte Lilleholts-utvalgets forslag i "engangsløft-modellen" om også et makstak.

Etter Skogeierforbundets mening er det også hensiktsmessig at reglene på denne måten tilpasses Tomtefestelovens § 15, 2. ledd pkt 2 om første regulering av festeavgift etter 1. januar 2002.

Norges Skogeierforbund mener imidlertid at bortfester må kunne kreve å få fastsatt ny festeavgift med virkning fra kontraktens forlengelsestidspunkt og ikke fra ikrafttredelsen av ny § 33. Alternativt må bortfester da gis økonomisk kompensasjon fra staten for bortfall av festeavgift fra kontraktens utløpstidspunkt fram til ikrafttredelse av ny § 33.

Sikring av en dynamisk tilpasning til samfunnsutviklingen

Norges Skogeierforbund mener at det er nødvendig med en sikkerhetsventil for bortfester til å kreve ny festeavgift etter et gitt tidsrom etter forlengelsestidspunktet, basert på råtomtverdien slik at prinsippet om "fair balance" også kan opprettholdes etter forlengel-

sestidspunktet. Lilleholt-utvalget har foreslått at dette skal sikres ved at bortfester skal kunne kreve en ny regulering når det er gått minst 30 år fra forrige regulering.

Ser vi på utviklingen de siste 70 år, har endringene på dette feltet vært store og i mange sammenhenger skjer de stadig hyppigere. Tomteprisene utvikles med kjøpekraft, rentenivå, infrastruktur og tilgjengelighet. En tilpasning til de endringene i økonomiske forhold som her gjelder, kun hvert 30. år er en lang tid, og vil fort føre til mer konfliktfylte tilpasninger. Skogeierforbundet mener derfor at bortfester må kunne kreve en ny regulering av festeavgiften etter 20 år fra forrige regulering.

Innløsning av store festetomter til hus/hytte

Lilleholt-utvalget behandler i avsnitt 6.5.7 også problemstillingen med festers rett til innløsning av store festetomter, selv om dette ligger utenfor utvalgets mandat. Tomtestørrelse og hva som passet da festekontrakten ble inngått, endres over tid. Tomtefestelovens § 37 gir i dag fester rett til å innløse også store tomter, som i ettertid kan oppdeles i flere tomter. Konsekvensen av denne bestemmelsen er i dag at fester først foretar innløsning av den store tomten med de begrensinger i innløsningspris som loven anviser, for detter å foreta en oppdeling – kanskje i 4 – 5 tomter. Han kan beholde bolig / fritids- hus med en normalt arrondert tomt tilpasset dagens norm, og selge de øvrige tomtene videre uten prisbegrensning. Et etterfølgende salg – f.eks. i sentrale strøk – kan da gi flere millioner i gevinst

Norges Skogeierforbund mener at festers rett til innløsning av store tomter som *en* tomt gir urimelige utslag overfor bortfester. Skogeierforbundet mener derfor at bortfester må kunne kreve, at festers rett til innløsning begrenses til en naturlig arrondert tomt rundt hus/hytte.

Med hilsen

NORGES SKOGEIERFORBUND



Gudbrand Kvaal



Ellen Alfsen