



Til Justis og beredskapsdepartementet

v/ Lovavdelingen

epost : [lovavdelingen@jd.dep.no](mailto:lovavdelingen@jd.dep.no),

Trondheim 15.11.2013

## **Høring NOU 2013:11 Tomtefeste og folkerett**

Dette høringsnotat er kommet fra 3 naboborettslag på Lade i Trondheim som alle ligger på festet tomt og har tilnærmet likelydende festekontrakter. Totalt representerer vi 246 andelseiere. Våre festekontrakter har en varighet på 60 år og utløper henholdsvis 01.01.2014, 01.01.2015 og 01.01.2018. Vi representerer således realistiske eksempler på festeforhold der ny lov vil få konsekvenser om kort tid.

### **Bakgrunnsinformasjon**

I perioden 1954- 1976 inn gikk Stiftelsen Ringve Museum en rekke festekontrakter for sine eiendommer på Lade, festetiden ble satt til 60 år til en avtalt pris per m<sup>2</sup> per år. Festeavgiften har siden inngåelse blitt regulert med konsumprisindeks hvert tiende år og etter Tomtefestelovens regler om "engangsløft". Det bortfestede område består av en blanding av småhus, lavblokker, høyblokker på 10 etasjer og en del eneboliger. Området er i dag et attraktivt boområde og en integrert del av Trondheim by. En stor del av tomtene er friareal som er kommunalt regulert som grønntområder. Konkret representerer vi følgende tre borettslag:

a) *Østmarka borettslag*

*11 dekar festetomt, 43 boenheter, festekontrakt utløper 01.01.2014.*

b) *Østmarka boliglag*

*23 dekar festetomt, 163 boenheter, festekontrakt utløper 01.01.2015*

c) *Østmarknesset borettslag*

*6 dekar festetomt, 40 boenheter, festekontrakt utløper 01.01.2018*



## Kommentarer til NOU 2013:11

I forhold til NOU 2013:11 har utvalgsmedlem Grethe Gjertsen avgitt en dissensuttalelse. Denne slutter vi oss til i sin helhet. I våre kommentarer nedenfor vil vi derfor kun ta utgangspunkt i de to modeller som utvalget foreslår ved forlengelse av festekontrakter og konsekvensene disse har for borettslag på festet tomt.

Utvalget faller ned på to modeller som har til felles at det settes øvre tak på ny festeavgift ved forlengelse på kr 11.000,- per dekar. For borettslag og sameier skal denne avgiften gjelde per boenhet.

Tomtefesteordningen bygger på det prinsipp at en bortfester frasier seg disposisjonen over sin festetomt når han bortfester denne til en fester som da disponerer tomta mot å betale en årlig leie.

Dersom 11.000,- kr per dekar anses å være full erstatning til bortfester, skal dette gi fester disposisjon over tomta. I borettslag og sameier er tomta felles og disponeres likt av alle boenheter. Dersom hver enkelt boenhet i et borettslag skal betale full festeavgift vil boenheten imidlertid bare kun teoretisk sett disponere en brøkdel av tomta. I vårt tilfelle vil en enkelt boenheten i det største borettslaget kun disponere 1/163 av tomta, men må for dette betale full feste avgift, dersom lovforslaget skulle bli endelig lov.

**Dette er åpenbart urimelig, vi mener at ved forlengelse av tomtefeste, må ny festeavgift være relatert til matrikelnummer og ikke være påvirket av festers bruk av tomta. Borettslag må kunne ha mulighet til å fordele festeavgift på sine andelseiere.**

Utvalgsmedlem Grethe Gjertsen gir sin dissens flere eksempler på hvordan en slik urimelighet vil slå ut. Borettslag med mange små leiligheter vil måtte komme til å betale en vesentlig høyere festeavgift en borettslag med færre store enheter. Således vil det ramme førstegangs etablerere og de svakeste i samfunnet.

### **Eksempler på absurde festeavgifter for borettslagene på Lade**

Legger vi til grunn at en av de to modellene som utvalget faller ned på blir gjeldene lov, vil vi få følgende festeavgifter ved forlengelse:

a) Østmarka borettslag; 11 dekar tomt og 43 boenheter, ny festeavgift vil bli :

$11 \text{ dekar} \times 11.000 \text{ kr/dekar} \times 43 = \text{kr. } 5.203.000,-$  per år, som også tilsvarer  $\text{kr } 10.083,-$  kr i feste avgift .per boenhet per måned .

b) Østmarka boliglag; 23 mål tomt og 163 boenheter, ny festeavgift vil bli:

$23 \text{ dekar} \times 11.000,- \text{ kr/dekar} \times 163 = \text{kr } 41.239.000,-$  i festeavgift per år, som tilsvarer  $21.083,-$  per måned i .festeavgift.



c) Østmarknesset borettslag; 6 dekar tomt og 40 boenheter, ny festeavgift vil bli:

6 dekar x 11000 kr /dekar x 40 = 2.640.000,- i festeavgift per år som tilsvarer 5500,- kr i festeavgift per måned

De fleste som leser dette vil se på dette som absurde tall og viser hvor forskjellige lovforslaget vil slå ut på tre borettslag som ble etablert på samme tid og som nå er nærmeste naboer i en omkrets på et par hundre meter. Det viser også hvor uegnet et slikt prinsipp vil være til å skape rettferdighet i loven.

Jurister vil sikkert være enig i at disse beregningene gir helt urimelige festeavgifter og at tomtfestelovens § 11 vil komme til anvendelse som beskyttelse mot urimelig festeavgift. Imidlertid poengterer Tomtefesteutvalget flere ganger at de ønsker et enkelt og sjablongmessig prinsipp for regulering ved forlengelse av festekontrakter.

**Det blir da feil hvis det første et borettslag må gjøre er å forhandle om avvik fra lovens hovedprinsipp.**

Vårt boområde ble etablert på omtrent samme tid og det er ikke andre relevante festeforhold i nærheten som kan tjene som grense for urimelig høy festeavgift.

Vi gjentar derfor vår tidligere påstand:

**Ved forlengelse av festekontrakter må ny festeavgift forholde seg til tomtestørrelsen på det registrerte matrikelnummer og ikke til bruken av tomta. Borettslag må kunne betale festeavgift etter samme regler og prinsipper som for eneboliger. Det er urimelig at en bortfester som får full erstatning fra en enbolig skal få denne mangedoblet dersom tomta bebos av flere boenheter.**

**Vi ber derfor om at forslaget om at hver boenhet i borettslag og sameier skal betale full festeavgift fjernes før loven blir endelig.**

Med Hilsen

Thomas Hammeren

Styreleder

Østmarka borettslag

Roy Kåre Hansen

Styreleder

Østmarka boliglag

Håvard Gautneb

Styreleder

Østmarknesset borettslag