

Til

Justis og Beredskapsdepartementet
Lovavdelingen
Postboks 8005 Dep
0030 Oslo

Hamar 10.01 2014

Sendes med e-post til: lovavdelingen@jd.dep.no

Ridabu Tomtefesterforenings høringsuttalelse til NOU 2013 : 11 Festekontrakter og folkerett

Ridabu Tomtefesterforening (RTF) er en relativt liten og ressurs svak forening uten juridisk kompetanse eller midler til å nytte slik kompetanse som konsulenthjelp. Etter å ha lest lovutvalgets innstilling, NOU 2013 : 11, Festekontrakter og folkerett, finner RTF det nødvendig å gi departementet synspunkter fra grasrota, festerne, som vil merke konsekvensene om et av flertallets forslag tas til følge. Inntrykket RTF sitter igjen med er at disse forslagene overoppfyller den Europeiske Menneskerettighetsdomstolens (EMD) dom og er en gavepakke til bortfesterne.

Overoppfyllelse.

Slik RTF har forstått dommen gir EMD staten Norge stor frihet i hvordan staten kan oppfylle/etterkomme dommen. Dommen gir anledning til å ivareta boligsosiale forhold i stort mon. Dommen tar utgangspunkt i kontrakter med svært lav festerente relatert til tomteverdi, mindre enn 0,25 %, som er langt under den gjennomsnittlige festerente. Det vil være uakseptabelt om disse pådømte forhold skal legges til grunn for en generell heving av festeavgiftene. I sine forslag foreslår utvalgets flertall en festerente på 5 %, det vil si en 20-dobling av festerenten EMD tok stilling til. EMD snakker om en ubalanse i proporsjonaliteten mellom partene, ikke et ran fra festernes side. Slik flertallet foreslår, blir bortfesterne nå ranerne.

Dersom "engangsløftmodellen" eller "kombinasjonsmodellen" gjennomføres som foreslått,

vil bortfester få en urimelig høy kompensasjon ved en senere innløsning. Ved en regulering av festeavgiften som utvalgets to flertall foreslår, ved fornyelse av kontrakten, vil regelen om 25 x festeavgift svært ofte gi innløsningssum tilsvarende tomtens markedsverdi eller høyere. Dette er helt urimelig da festeren har betalt leie av tomten i alle år. Slik inntjening kan ingen forvente.

Ubalanse i proporsjonaliteten mellom partene.

I NOUen kommer det ikke fram at en meget stor del av festerne ikke har innløsningsrett p.g.a. de ulike unntakene, landbruk, allmenninger, Finnmarkseiendommene. Her blir festeren prisgitt bortfesterens regulering av festeavgiften ved fornyelsen da han ikke kan kjøpe seg ut av avtalen. I flertallenes forslag er det bare bortfesteren som er gitt rett til å kreve regulering som forsterker ubalansen i bortfesteres favør.

Tilbakevirkende kraft.

Slik RTF oppfatter utredningen foreslår utvalgets to flertall at lovendringen med reguleringsrett ved fornyelse av festekontrakter skal gis tilbakevirkende kraft fra 2002. Dette vil være svært urimelig da begge parter var inneforstått med daværende lovverk. Mange unnlot å løse inn nettopp med bakgrunn i dette lovverket og ville trolig ha handlet annerledes om forholdene hadde vært som flertallene foreslår. Også for folk som overtok/kjøpte hus på festet grunn i perioden 2004 – 2014 vil situasjonen endre seg dramatisk med de endrede forutsetninger. Igjen forrykkes balansen i bortfesteres favør.

Festeavgifter for store og for små tomter.

RTF finner det urimelig at tomter under ett mål kan gis festeavgift som for tomter på ett mål. Foreningen kjenner til eksempler hvor festeren har fått tilleggsarealer for en vegstubb eller areal til å sette opp garasje, men dette på en egen festekontrakt. Siden er festeleien oppregulert betydelig med hjemmel i 2002 loven. Likeledes er det mange eldre kontrakter, særlig for fritidshus, hvor tomtene ble store da grunnen var lite utnyttbar. Disse tomtene blir nå svært kostbare dersom loven gir anledning til å ta 11 000 kr pr mål. For festetomter over og under ett mål må det utvikles en multiplikator/reduksjonsfaktor som ivaretar festerens interesser slik at disse skjevhetene rettes opp.

Sosiale/boligsosiale forhold.

Det er vesentlig å ha for øyet intensjonen med tomtefesteinstituttet når en skal vurdere lovendringer i tomtefesteloven. Hensikten var å skaffe rimelige tomter til boligbyggere samtidig som grunneieren fikk utnyttet uproduktiv areal. De fleste tomtefestere er personer med ordinær inntekt/pensjon. En økning av festeavgifter i det omfang flertallet legger opp til innebærer en betydelig inngripen i festerens økonomi. Taket på festeavgifter synes snarere å bli regelen for reguleringer enn en maksimalavgift for særlig attraktive tomter. Det er erfaringene fra reguleringene etter 2004 for de som hadde klausul om markedstilpasning av festeavgiften i sine kontrakter.

Avslutning.

RTF er av den oppfatning at utvalgets to flertall generelt overkompenserer i bortfesters favør. Dette er gjennomgripende i hele utredningen og viser seg ikke bare i de konkrete lovforslag, men gjennom alle vurderinger. Eksempler er: full festeavgift for alle selvstendige boenheter på en tomt, argumentasjonsrekken for å gi loven tilbakevirkende kraft, utelatelse av vurderinger om manglende innløsningsrett og ensidig rett for bortfestere til å kreve regulering av festeavgift. Som fester føler vi derfor ikke at NOUen gir en balansert vurdering av saksområdet.

RTF stiller seg bak utvalgsmedlem Grete Gjertsens disensuttalelse som oppfattes bedre ballansert.

Bjørn Andreassen
Leder/Ridabu Tomtefesterforening