

Justis- og beredskapsdepartementet
v/Lovavdelingen

10.01.2014

Vår ref.
13/8688 –5

Deres ref.
13/6685 EP KHU/JOOR

Ansvarlig advokat
Bjørn Terje Smistad, 478 88 061
bjorn.terje.smistad@statskog.no

Høring - NOU 2013: 11 Fstekontrakter og folkerett

Vi viser til høringsbrev av 23. oktober 2013.

Statskog SF slutter seg til høringsuttalelsen fra Norges Bondelag. Videre foreslår Statskog SF at det for regulering av festeavgiften henvises til § 15, 2. ledd, nr. 2, og at nevnte bestemmelse endres slik at 9000-kronertaket knyttes til den "einskilde bueinga". Ny § 33 formes slik at bortfester ikke lider økonomisk tap eller rettskap om han velger å videreføre gjeldende festeavgift.

Statskog SF går inn for forslaget til *éngangsløftmodell* fremmet av utvalgets formann K. Lilleholt og S. Fykse. For øvrig vil Statskog SF i det alt vesentlige slutte seg til Norges Bondelag sin høringsuttalelse.

Statskog SF vil likevel få utdype det forhold som tas opp femte avsnitt på s. 6 i Bondelagets uttalelse, knyttet til situasjonen hvor festeavgiften allerede er regulert etter bestemmelsen i § 15, 2. ledd, nr. 2 ut fra endring i verdien på råtomten.

Bondelaget påpeker her at festeavgiften etter slik regulering vil kunne ligge på et høyere nivå, enn bortfester vil ha krav på etter *kombinasjonsmodellen* som utvalget drøfter og to medlemmer foreslår.

Dette vil imidlertid også kunne være situasjonen etter forslaget til en *éngangsløftmodell* forutsatt at kontrakten er inngått etter 26. mai 1983. For disse kontraktene gjelder det ikke noen annen øvre grense for festeavgiften, enn at den ikke kan være urimelig høy (tfl. § 11). Fstekontrakter inngått etter dette tidspunkt, kan altså være regulert opp til et nivå over 9000-kronertaket.

Slik utvalgets forslag (s. 81) til ny § 33, 4. ledd, er utformet, er det uklart om bortfester mister retten til å kreve etterfølgende regulering hvert 30. år, dersom festeavgiften ikke blir krevd regulert med hjemmel i § 33 på tidspunktet for krav om forlengelse av festeforholdet.

Bortfester må i de overnevnte tilfellene i så fall velge om han skal nedregulere festeavgiften i bytte mot retten til etterfølgende regulering etter § 33, 4. ledd. Etter vårt syn vil det være urimelig å stille bortfester i en slik situasjon. Videre vil det gi fester en ikke tilsiktet økonomisk gevinst, og styrke det økonomiske incitamentet til å forlenge fremfor å innløse tomten.

Utvalget synes å hoppe noe for lett over dette på s. 53, første spalte, siste avsnitt før punkt 6.3.2.2, når det slås fast at det ikke er behov for noen "særregel" for avtaler inngått etter 26. mai 1983. Slik vi ser det er det nettopp unnlåtelsen av å gi like regler for regulering etter § 15 og etter ny § 33, som vil lede til en særregel i § 33.

Statskog SF mener departementet bør se nærmere på dette, og forme § 33, 4. ledd, slik at en fra bortfester side kan velge å videreføre gjeldende festeavgift, uten å tape retten til å regulere etter § 33, 4. ledd, hvert 30. år (Vi foreslår for øvrig i likhet med Bondelaget at perioden bør være 20 år, slik den også var etter de tidligere prisforskriftene). Rettsteknisk kan det være en bedre løsning å vise til at regulering skal skje etter reglen i § 15. En unngår da dobbelt sett av regler med samme innhold.

Endelig vil Statskog SF påpeke at utvalget har identifisert at 9000-kronertaket i § 15, 2. ledd, nr. 2, er i strid med EMK 1-1 i de tilfellene hvor tomten har høyere utnyttelsesgrad. På denne bakgrunn er det fremmet forslag om å knytte 9000-kronertaket til den "einskilde bueininga". Utvalgets forslag treffer så langt vi kan se godt. Den identifiserte forpliktelsen etter EMK må imidlertid gjelde tilsvarende for § 15. Vi tillater oss derfor å foreslå at utvalgets forslag til ny lovtekst tas inn i § 15, 2. ledd, nr. 2, og at det i § 33 vises til § 15 for så vidt gjelder regulering ved forlengelse og senere etter § 33, 4. ledd.

Når det gjelder forslaget til ny § 34, 2. ledd, vil Statskog SF påpeke at det også her kan oppstå uklare situasjoner. Dersom fester unnlater å fremme krav om innløsning ved kontraktens utløp, oppstår det spørsmål om bortfester er i posisjon til å tilby forlengelse etter § 33. Dersom bortfester ikke henviser til § 33, kan det bli spørsmål om det foreligger et nytt festeforhold med de begrensninger som gjelder for regulering av leien. Viser bortfester til § 33 blir det et spørsmål om han kommer inn under denne bestemmelsens vilkår siden fester formelt sett ikke har krevd innløsning før forlengelse tilbys. I begge tilfeller vil bortfester stå i fare for å ikke få nyte godt av retten til etterfølgende regulering hvert 30. år. Gjennom reformulering av forslaget til lovtekst bør denne uklarheten kunne unngås.

Når det gjelder forholdet til § 37 og hensynet til sammenheng i regelverket, vil Statskog SF slutte seg til utvalgets forslag (s. 75-77) om videre utredning. Foruten de politiske momentene utvalget påpeker er det også viktig å få synliggjort lovgivers holdning til gjeldende rett (se spesielt punkt 6.5.7.2.1 siste avsnitt på s. 76).

Med hilsen

Bjørn Terje Smistad

Dette dokumentet er elektronisk signert