



Kommunal- og regionaldepartementet  
Postboks 8112 Dep.,

0032 OSLO

Harald Assev / Marianne Raa Bjaaland

Postboks 535 Sentrum  
0105 Oslo

Kontoradresse:  
Rådhusgata 1-3

Telefon: 23 08 15 00  
Faks: 23 08 15 01

www.ovf.no  
e-mail: ovf@ovf.no  
Org.nr. 970 955 569

Vår dato: 04.06.2009  
Deres dato:  
Vår ref. 09/704-2 egj  
Deres ref. 09/360-4 MRB  
Merk:  
Gradering:

### **Merknader til høringsnotat vedr. lovendringer for å forebygge problemer med lavinnskuddsborettslag**

Vi viser til departementets brev av 6. mars 2009.

Opplysningsvesenets fond kan støtte hensikten bak de foreslåtte lovendringene. Fondet har ikke vurdert de konkrete forslagene til endringer i borettslagslovgivningen m.v., ettersom det ligger utenfor fondets virkefelt. Som grunneier og bortfester har fondet nøydt seg med vurdere forslaget til endring i tomtfesteloven.

Endringsforslaget antas å ikke ha betydning for fondets virksomhet. Hensikten med forslaget er å hindre en antatt uheldig praksis, og det kan synes som om forslaget ivaretar denne hensikten. Unntaket i forslaget, at festeavtaler likevel kan opprettes der den som eier eller forvalter grunnen ikke kan avhende den, synes velbegrunnet. Noen, også fondet, har enkelte eiendommer hvor bortfeste er mulig, men hvor salg av hele eller deler av grunneiendommen kan støte på juridiske hindre. Det ville være uheldig om eksisterende bygninger på denne typen eiendom ikke skulle kunne utnyttes, men være henvist til forfall der eier ikke selv kan nyttiggjøre seg dem.

Den nye regelen er forutsatt å gjelde der den eksisterende bebyggelse skal brukes til bolig. Det kan være at det burde presiseres enda klarere i lovforarbeidene enn i høringsutkastet at det ikke omfatter tomter hvor der er oppført for eksempel garasje, naust, uthus eller skur av forskjellig art, slik at man unngår unødig rivning av ellers nyttige bygninger.

Fondet støtter at forbudet ikke omfatter bortfeste av grunn til nybyggprosjekter, noe som i realiteten ville bety et generelt forbud av opprettelse av festekontrakter for boligformål. Et slikt forbud ville av flere årsaker vært uheldig.

Vi støtter også at forbudet gjelder der hvor et bygg skilles fra eiet tomt, og ikke ved nye festeforhold på bebygde festetomter. Det siste kunne by på en lang rekke praktiske problemer. Vi nevner kort enkelte eksempeltilfeller:

- Fremfeste: Man kan tenke seg at en kommune har leid et større grunnområde og lagt det ut til boligfelt gjennom fremfeste, men også selv bygd hus for eget bruk i området, som for eksempel omsorgsboliger. Dersom det skulle bli aktuelt for



kommunen å selge disse husene til boligformål, vil kommunen måtte opprette nye fremfestekontrakter på tomtene til disse husene.

- Deling: Et praktisk tilfelle er at det bygges mer enn ett bolighus på en festetomt, eller at en vertikaldelt to- eller flermannsbolig på festetomt blir seksjonert. For eksempel ved arveoppgjør kan det være aktuelt for fester å dele eiendommen. Da må det opprettes nye festeforhold på den eller de bebygde tomtene som blir fradelt den opprinnelige festetomt, og regler som stenger for dette kan i praksis bety et sterkt press på fester (eventuelt flere festere i fellesskap) til å innløse tomten, også på tidspunkt det er økonomisk ugunstig for fester, og uavhengig av når festers eventuelle innløsningsrett måtte inntre.
- Nye vilkår: Det kan tenkes at fester og bortfester blir enige om å erstatte en gammel festekontrakt med en ny festekontrakt, gjerne i tilfeller der den gamle festekontrakt har utidsmessige bestemmelser som hindrer festers utnyttelse av tomten. Et lovforbud vil her i verste fall kunne stenge for minnelige løsninger, og enten tvinge fester til å løse inn tomten, i den grad han har mulighet til det, eller måtte finne andre mindre heldige løsninger.

Det er altså av betydning at den endelige lovendring får en utforming som gjør det klart at den ikke stenger for å dele *eksisterende* bebygde festetomter, på samme måte som den ikke stenger for bortfeste av ubebygde arealer eller fornyelse av eksisterende festeforhold.

Med hilsen  
Opplysningsvesenets fond

Erik Gjøvenes  
seniorrådgiver - advokat