Tomtefesteutvalgets forslag til endringer i tomtefesteloven er klar

Regjeringen oppnevnte den 15.2. 2013 et lovutvalg som skal foreslå endringer i tomtefesteloven. Utvalget leverte sin innstilling 15. oktober 2013.

Bakgrunnen er en dom i Den europeiske menneskerettighetsdomstolen (EMD) avsa 12. juni 2012 i den såkalte tomtefestesaken (Lindheim og andre mot Norge).

Tomtefestelovens §33 innebar etter endringene i 2004, at ved utløp av en festeavtale, fikk fester rett til å forlenge avtalen på uendrede vilkår. Det ble ikke tatt hensyn til tomtens nåværende eller framtidige verdi. Grunneiere hadde således ikke anledning til å fastsette ny avgift.

EMD kom frem til at dette var i strid med Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen (EMK) første tilleggsprotokoll artikkel 1. Dette var et uberettiget inngrep i eiendomsretten ut fra prinsippet om ”fair balance” mellom partene.

**Utvalget bestod av**:
Professor Kåre Lilleholt, Oslo, leder
- Førsteamanuensis Stig Harald Solheim, Tromsø
- Advokat John Egil Bergem, Orkanger
- Leder i Tomtefesterforbundet og representant for festerne, Grethe Gjertsen, Kongsvinger
- Advokat i Norges Bondelag og representant for grunneierne, Sissel Fykse, Lørenskog
- Advokatfullmektig Gjermund Aasbrenn har vært utvalgets sekretær.

**Foreslår flere mulige løsninger**
Utvalget utarbeidet ulike modeller for å fastsette en ny festeavgift ved utløp av festekontrakten. Ytterligere justering av tomtefesteloven har ikke vært en del av utvalgets mandat. Men utvalget har likevel kommet med synspunkter på andre forhold som bør vurderes endret, for eksempel prisfastsetting ved innløsning av store tomter.

To medlemmer (Fykse og Lilleholt) anbefaler engangsløftmodellen, mens to andre (Bergem og Solheim) anbefaler kombinasjonsmodellen.

**Heving av avgift med maksgrense**
Engangsløftmodellen er basert på reguleringsklausulen i tomtefesteloven §15, 2. ledd. Modellen innebærer at ved utløpet av kontrakten kan bortfester fastsette ny festeavgift til viss prosent av råtomtverdien. Modellen har imidlertid et tak på 9000 i 2002-kroner (ca. 11.000 i 2013-kroner) per år.

Detter kan den nye festeavgiften reguleres etter konsumprisindeksen, men med en mulighet for bortfesteren å kreve ny regulering basert på tomteverdi når det har gått minst 30 år.

- Taket slår inn allerede ved en tomteverdi på 220.000. Modellen vil derfor være et følbart inngrep i avtalefriheten for bortfester med tomter over denne verdien. Situasjonen blir imidlertid bedre for bortfestere enn ved tvungen forlengelse med uendrede vilkår etter gjeldende paragraf 33, sier Fykse.

- Utvalget har jobbet godt og effektivt. Jeg har likevel stor forståelse for at en del grunneiere med verdifulle tomter kan bli skuffet, legger hun til.

**Ønsker en robust regel**
Fykse og Lilleholt mener at engangsløftmodellen for regulering av vilkårene ved tvungen forlengelse gir god sammenheng med reglene i tomtefestelovens § 15.

Tomtefesteloven har vært endret mange ganger siden 1996, og har spesielt mellom 1996 og 2004 vært gjenstand for opphetet politisk debatt. Fykse og Lilleholt mener at engangsløftmodellen gjenspeiler det politiske kompromisset som ble oppnådd.

- I utgangspunktet kunne taket ha vært høyere, men jeg ønsket å bidra til en robust regel som ivaretar hensynet til begge parter, sier Fykse.

**Bør vurderes hyppigere**

Norges Bondelag legger til grunn at lovutvalgets forslag til maksimum årlig festeavgift er basert på de minimumsvilkår som følger av EMK 1-1.

- Norges Bondelag mener dessuten at regulering etter tomteverdien bør skje hvert 20. år i stedet for hvert 30. år for å oppnå en bedre balanse over tid mellom partene, sier Ole Jacob Helmen, juridisk fagsjef i Norges Bondelag.

**Om tomtefesteutvalget:**
Lovutvalget har vært ledet av Kåre Lilleholt, professor ved universitetet i Oslo. Grunneiersiden har vært representert ved advokat Sissel Fykse, Norges Bondelag.

* Utvalget skal foreslå endringer i vilkårene for å kreve forlenget feste – og gjennomgå hvilke endringer som er nødvendig av hensyn til folkerettslige forpliktelser.
* Spørsmål om bortfesters adgang til å kreve nye vilkår for feste og tilbakevirkning, skal vurderes bredt.
* Forlengelsesretten er ikke en del av utvalgets mandat. Festere skal fortsatt kunne kreve festet forlenget inntil hun/han selv sier opp eller tomten blir innløst.
* Utvalget skal sikre de boligsosiale hensyn som ligger til grunn for tomtefesteloven, bortfesters eiendomsrett og finne frem til regler som balanserer partenes interesser.

**Kontaktperson:**
Ole Jacob Helmen
Juridisk fagsjef i Norges Bondelag tlf: 22054587 / mob: 95832433