



## STORTINGET

# Representantforslag 210 S

(2020–2021)

fra stortingsrepresentantene Lene Vågslid, Maria Aasen-Svensrud, Martin Henriksen og Anette Trettebergstuen

Dokument 8:210 S (2020–2021)

**Representantforslag fra stortingsrepresentantene Lene Vågslid, Maria Aasen-Svensrud, Martin Henriksen og Anette Trettebergstuen om å avvikle lov om tomtefeste**

Til Stortinget

### Bakgrunn

Forslagsstillerne mener tomtefesteloven tilhører en annen tid. Instituttet oppsto i en tid med mektige godseiere og svake finansinstitusjoner. Senere ble tomtefeste viktig for byggingen av landet etter andre verdenskrig, da man ellers ikke fikk lån i banken til å kjøpe tomt. Ordningen var i utgangspunktet gunstig både for grunneiere og festere. Festerne fikk tilgang til tomter på rimelige vilkår, uavhengig av banker, og grunneiere fikk en rimelig avkastning på eiendom som ellers hadde liten verdi.

I dag er behovet for nye tomtefesteavtaler borte, og ordningen fører i hovedsak med seg usikkerhet og konflikt. Tomtefeste er således en historisk etterlevning. Forslagsstillerne mener at det må finnes bedre og mer rettferdige måter å løse dette på, både for dagens feste-forhold og for fremtidige generasjoner. Folks trygghet for hus og hjem bør være et politisk ansvar, og ikke advokatmat i norske rettssaler.

### En konfliktfylt lov

Tomtefesteloven har blitt endret mer enn 20 ganger siden innføringen i 1976 og har ført til mange runder i rettsapparatet i Norge og i Den europeiske menneskerettsdomstol (EMD). Som svar på det økende antall feste-

avtaler som ville utløpe fra 2000-tallet, deregulering av prisvernet for festetomter, den voldsomme boligprisveksten og påfølgende krav om høye festeavgifter fra grunneiere, innførte Stortinget i 2004 regler for å sikre festere av bolig og hytter. Det ble innført en rett til forlengelse og et vern mot økninger i festeavgiften ut over konsumprisindeks. Dette mente grunneierne var urimelig, men tapte i norsk Høyesterett. De tok derfor skrittet med å bringe saken til EMD. I 2012 vant grunneierne frem, da EMD anså endringen fra 2004 å være brudd på grunneiers eiendomsvern etter menneskerettighetene, og myndighetene måtte korrigere tomtefesteloven igjen.

### 2015-loven gikk for langt i grunneiers favør

Regjeringen og et flertall i Stortinget sørget deretter for at tomteeier ble sikret en bedre avkastning for sine festetomter gjennom endringer i tomtefesteloven § 15. Dette mente regjeringen og stortingsflertallet var en reparasjon av kritikken fra EMD, og endringene trådte i kraft fra 2015. Etter regjeringen og stortingsflertallets syn var det rimelig at ny festeavgift skulle settes til 2 pst. av markedsverdien av råtomten, med et tak på 9 000 kroner per dekar med tillegg for KPI-justering fra 2002. Taket utgjør ca. 13 000 kroner per dekar i dag. Reglene ble satt likt for alle festeforhold med boliger og fritidsboliger i hele landet.

Adgangen mange grunneiere har fått til å foreta en kraftig oppjustering av festeavgiften etter endringene av loven i 2015, har ført til at mange festere må forvente mellom 500 til 1 000 pst. økning i festeavgiften ved forlengelser. Hensyntatt tomteverdbasert festeavgift, løpende KPI-regulering og 40 pst. avkastning på tomtens verdistigning i hele festeperioden vil grunneier ofte oppnå rundt 4 pst. årlig avkastning ved tomtefeste. In-

vestering i festetomter gir således avkastning på linje med risikofylte aksjeinvesteringer over tid og er på linje med oljefondets historiske avkastning, som har ligget litt over 4 pst. per år i gjennomsnitt. I motsetning til investeringer i aksjer og lignende instrumenter er tomtefeste tilnærmet uten risiko på grunn av løpende avkastning og legalpant i eiendommen, noe som skulle tilsi at avkastningen var lav. Forslagsstillerne anser det som et paradoks at 2015-loven har medført at grunneiere kan forvente vesentlig bedre risikojustert avkastning på tomtefeste enn ved andre investeringer, og særlig når dette må betales av festerne.

### Et betydelig rettssikkerhetsproblem

Tomtefesteloven er komplisert, vanskelig å forholde seg til og har vært utallige ganger i norske rettssaler. Forslagsstillerne vil vise til at medlemmer av Tomtefesteralliansen uttaler at loven oppleves som fjern og uoversiktlig for mange, samtidig som den innbyr til konflikter. Ifølge denne alliansen gir flere av deres medlemmer uttrykk for at loven er tilnærmet umulig å forstå uten bistand fra spesialisert advokat.

2015-loven medførte en økt ubalanse mellom partene ved at grunneierne gis økte ressurser til å kjempe for egen sak. For mange grunneiere er det nå regningsvarende å engasjere advokat i forbindelse med oppjustering av festeavgift eller innløsning, mens dette for fester vil være mindre aktuelt av den enkle grunn at advokater og rettsprosesser ofte kan medføre betydelige kostnader. Dette fører igjen til at parten med minst ressurser, festeren, i mange tilfeller aksepterer grunneiers krav. Dette utgjør etter forslagsstillerens syn et betydelig rettssikkerhetsproblem.

Saker mellom fester og grunneier fremstår i dag som typiske forbrukersaker, hvor styrkeforholdet er ujevnt. Man ser tilfeller av at økonomisk overlegne grunneiere med store tomtefesteporteføljer utfordrer vanlige boligiere med festet tomt i rettssystemet for å tvinge gjennom sine krav – og hvor festers risiko og kostnader med saken ikke kan forsvares, slik at det blir en tydelig forskjell mellom å ha rett og å få rett.

### Risiko for nye pålegg om endringer fra EMD

I 2012 ble Norge dømt i EMD fordi lovverket ikke var godt nok balansert mellom grunneier og tomtefester, og Norge fikk i oppgave å finne en rettferdig balanse mellom grunneier og fester. Forslagsstillerne viser til at Arbeiderpartiet mente da og mener nå at endringene i 2015 gikk for langt på festernes bekostning, og særlig at fester med små boliger på store festetomter ville få urimelig høye festeavgifter. Også enkelte grunneiere med små verdifulle tomter med høy utnyttelse, typisk boligblokker i byene, kommer dårlig ut med disse reglene.

Regjeringen med flertallet i Stortinget klarte ikke å lage en rimelig og balansert lov i 2015. Forslagsstillerne

vil vise til at man igjen ser nye drakamper i norsk rett og i EMD.

I 2020 avgjorde Høyesterett enda en sak om festeavgift, som var direkte knyttet til 2015-endringen av tomtefesteloven. Grunneier, som er en betydelig eiendomsaktør, fikk ikke medhold i kravet om økning av festeavgiften mot de 54 boligeierne i Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse. Saken ble anket og sluppet inn i EMD, slik at norsk tomtefeste nok en gang skal prøves for internasjonale domstoler. Skulle grunneier få medhold, vil det trolig medføre en dramatisk omlegging av tomtefesteloven igjen.

### Tomtefesteloven bør avvikles

Forslagsstillerne vil vise til at det er få andre land som har tomtefeste av et slikt omfang som Norge, da dette gjennomgående oppleves som mer usikkert enn å eie, samt er vanskelig å bruke som sikkerhet ved finansiering. De tomtefesteinstitutter som finnes, er ofte rester fra historiske ordninger. I Danmark er derfor bruken av tomtefeste svært begrenset, i Sverige kan man bare inngå festeavtaler med kommuner eller staten, og i Tyskland brukes det i praksis bare til kommunale bygg i byene.

Tomtefesteloven er utvilsomt utfordrende og krevende for både grunneiere og fester. Den grunnleggende forutsetningen for tomtefeste, altså det å skille eierskapet til tomten og bygget, vil alltid gi større grunnlag for fremtidige konflikter enn det å samle tomt og bygg på samme eier. For forslagsstillerne er det særlig et politisk mål at folk skal ha trygghet for den tomten de har bygget sitt hus eller sin hytte på.

Forslagsstillerne mener derfor det må igangsettes et arbeid for å avvikle tomtefesteloven. På veien mot en avvikling må nye festeavtaler for bolig og fritidseiendommer forbys, og vilkårene for innløsning må forenkles slik at fester kan innløse tomten på rettferdige og rimelige betingelser. Det bør også utredes hvordan verdsettelse av festetomtene kan gjøres sikrere og mer forutsigbart, da uenighet om tomteverdi er én av de vanligste konfliktene innenfor tomtefeste per i dag. Et vesentlig problem er verdsettelse av store tomter med liten bebyggelse, normalt tomter over ett dekar med frittstående hytte eller bolig. Tilleggsareal ut over det første dekar (byggegrunn og alminnelig hage) har liten verdi for fester, men verdsettes ofte like høyt som den nødvendige delen av tomten, da mange grunneiere og takstmenn bruker samme kvadratmeterpris på hele arealet. Slike verdsettelse er både urimelige og uriktige, men dette oversees ofte av partene, og resultatet blir at fester må betale overpris. Selv blant takstmenn ser man eksempler på at slike feil verdsettelse som spriker med både 100 og 200 pst.

## **Forslag**

På denne bakgrunn fremmes følgende

f o r s l a g :

1. Stortinget ber regjeringen legge frem forslag om avvikling av lov om tomtefeste for bolig- og fritidseiendommer.
2. Stortinget ber regjeringen i påvente av avvikling av lov om tomtefeste fremme forslag om å forby inn-  
gåelse av nye festeavtaler etter tomtefesteloven for bolig- og fritidseiendommer.
3. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å forenkle innløsningsbestemmelsene i påvente av avvikling av lov om tomtefeste, herunder å oppheve tidsbegrensningen for når innløsning kan kreves etter tomtefesteloven § 32 og unntakene fra innløsningsretten der grunneiere utgjør stats- og bygdeallmenninger eller landbrukere etter tomtefesteloven § 34.

7. april 2021

**Lene Vågslid**

**Maria Aasen-Svensrud**

**Martin Henriksen**

**Anette Trettebergstuen**