



Tomtefesterforbundet

Til medlemmene i Tomtefesterforbundet

Oslo, januar 2008

NYHETSREV NR. 1/2008

LANDSMØTE TOMTEFESTERFORBUNDET

LØRDAG 29. MARS 2008, KL. 13.00

I henhold til vedtektenes § 4–3 innkalles til landsmøte i Tomtefesterforbundet

**Lørdag 29. mars 2008, kl. 13.00 i Kommunenes Hus,
Haakon VII's gate 9, 0161 Oslo, møterom "Björgvin/Tunsberg"**

(lokalet ligger rett ved Nationaltheatret jernbane-/T-banestasjon).

Dagsorden:

Ordinært landsmøte skal behandle følgende saker:

1. Registrering av fremmøtte medlemmer.
2. Godkjenning av innkalling og saksliste.
3. Konstituering.
 - a) Valg av møteleder.
 - b) Valg av referent.
 - c) Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen.
 - d) Valg av 3 medlemmer til tellekorps.
4. Årsberetning og årsregnskap for siste kalenderår.
5. Styrets ansvarsfrihet.
6. Budsjettforslag for kommende regnskapsår.
7. Arbeidsprogram for styret til neste landsmøte.
8. Fastsettelse av kontingent for neste kalenderår.
9. Styrets godtgjørelse etter forslag fra valgkomiteen.
10. Innkomne saker.
11. Valg.

Vi håper at så mange som mulig av våre medlemmer har anledning til å delta!

**Saker som eventuelt ønskes behandlet, må være styret i hende senest
29. februar d.å. for å bli behandlet på styremøte.**

Postadresse:
Postboks 1975 Vika
0125 Oslo

Besøksadresse:
Stortingsgt. 30
0161 Oslo

Telefon: (+47) 99 51 20 70
Telefax: (+47) 21 51 20 51
E-post: arildrs@online.no
Internett: www.tomtefeste.no

Konsekvensen av tomtefestedommene i Høyesterett av 21.09.2007

Som vi har omtalt tidligere i Tomtefesteren nr. 1/2007 var vi fornøyd med de tre dommer som ble avsagt. To av dommene gjaldt om tomtefestelovens § 33 – retten til forlengelse av en utløpt festekontrakt på samme vilkår som i den gamle kontrakt, var i strid med grunnlovens § 97 og § 105.

Den tredje dom gjaldt spørsmål om prisfastsettelsen ved innløsning av festetomten.

De to første dommer fastslo helt klart at tomtefestelovens § 33 ikke er i strid med verken grunnloven eller rettsreglene innenfor MK artikkel 1, det vil si menneskerettsloven av 21. mai 1999 nr. 30.

Dommene er helt klare på det punkt at festeren kan kreve festeforlønget på samme vilkår som før når festekontrakten går ut.

Vi vil hevde at dommene om forlengelse av festeretten på samme vilkår som før, er banebrytende i det dommene har gjort et festeforhold evigvarende. Det vil si at det er festeren som bestemmer helt og fullt når og om han vil innløse festetomten eller forlenge festekontrakten. Dommene medfører at man ikke kommer i noen tvangssituasjon, men danner forutberegnelighet og sikkerhet for bolig- og hyttefester.

Når det gjelder den tredje dom angående innløsningsverdien av en boligtomt i Ryfylke, er denne noe mer uklar. Her sies det at i dette konkrete tilfelle vil 40% av råtomtverdien være langt mindre enn en kapitalisering av festeavgiften etter 5% kapitaliseringsrente. Det vil si at Høyesterett slår fast i dette tilfelle fra Ryfylke skal



festeavgiften ganges med 20 for å finne innløsningsverdien.

Dommen er blitt tolket av flere slik at fremdeles kan bortfester og fester påberope seg 40% regelen. Dette innebærer at dersom 40% av tomtverdien er mer enn 20 ganger oppjustert festeavgift, kan bortfester fremdels påberope seg 40% regelen.

Vi kjenner til at det nå arbeides i Justisdepartementet med å få fjernet denne 40% regelen og kun beholde regelen som sier at alle festekontrakter, både tidsbestemte og tidsubestemte skal ha samme innløsningsregel. Mye tilsier at vi får en innløsningsregel der 40% regelen går helt ut og at man sitter igjen med en regel med innløsning etter 20 ganger festeavgiften på innløsningstidspunktet.

En slik regel ville avklare mange juridiske fallgruver og gjøre innløsningsretten forutberegnelig for begge parter.

Det er nå avholdt et høringsmøte i Justisdepartementet. Nytt lovforslag sendes til Stortinget i løpet av våren 2008, ble det opplyst på møtet.

Nye Høyesterettsavgjørelser av 03.12.07 – til oppregulering av festeavgift ved forlengelse av festekontraktene

Nye Høyesterettsavgjørelser av 03.12.2007-behandlet kravet til oppregulering av festeavgift ved forlengelse av festekontraktene.

Vi fikk også to Høyesterettsdommer nå som behandler spørsmålet om oppjustering av festeavgiften ved forlengelse av festekontraktene. Disse to dommer er meget konkrete og er noe vanskelige å forstå. Imidlertid går det her klart frem at dersom bortfester har anledning til å regulere festekontrakten etter "markedsverdi," må han gjøre dette bare en gang. Det vil si ved første regulering som skjer etter 1. januar 2002. Er det foretatt en regulering utover konsumprisindeks etter 1. januar 2002 fra bortfesteres side, er muligheten for ytterligere regulering på annen måte enn etter konsumprisindeks, avskåret for fremtiden.

Dommene klargjør også at kravet til klarhet i festekontrakten når det gjelder spørsmålet om regulering på annen måte enn etter konsumprisindeks, her ble et skjerpet krav til klarhet gjentatt.

Slik jeg ser situasjonen når det gjelder tomtefeste, er det behov for opprydding både når det gjelder retten til innløsning etter en forutbestemt formel, og også avskaffelse av regelen om regulering av festeavgift etter "tomteverdi". Alle festekontrakter bør reguleres etter konsumprisindeks. Rettspraksis viser at tomtefestelovens § 15 er så prosessfremmende og skaper stor usikkerhet.

Tomtefesteinstituttet ville forsvunnet mye fortere om vi hadde klarere lovregler på disse to felt!

Arild Ruus Simensen
advokat

Omorganisering av administrasjon/ sekretariat

Da det i lengre tid har vært mange av medlemmene som har ringt inn på kontakttelefonen og etterlyst tilbakemelding med svar fra advokat Arild Ruus Simensen, på henvendelser i form av brev/mail som er sendt inn langt tidligere, arbeider vi med å forbedre situasjonen for våre medlemmer.

Dette ser vi har sine klare årsaker: Saksmengden med juridiske spørsmål vedrørende tolkning av kontrakter og avtaler har økt betraktelig det siste året. Dessuten er det mange av medlemmene som ringer advokaten, med spørsmål som i mange tilfeller kunne vært besvart av vakten på medlems-telefonen. For tiden tirsdager og torsdager mellom **kl. 17 og 19 på telefon 99 51 20 70.**

Styret arbeider med en omorganisering av de administrative forhold. Detaljer om dette arbeidet og resultatet vil bli presentert på det kommende landsmøte.

Som det står i tidligere utsendte medlemsblad og nyhetsbrev, gir medlemskap i Tomtefesterforbundet rett til en viss juridisk assistanse i konkrete spørsmål og rettslige tvister om tomtefeste. Dette er gratis for våre medlemmer ved første henvendelse, videre må det avtales med advokaten.

Informasjonsbrosjyre

På sensommeren ble det sendt en søknad til Justisdepartementet om økonomisk bidrag for produksjon og utgivelse av en brosjyre til våre betalende medlemmer. Vi har nå mottatt kr 50.000,- fra departementet. Brosjyren vil inneholde tolkninger av tomtefesteloven og de endringer som måtte komme samt omtale av Soria Moria instruksen. Det vil ta litt tid før alt er klart for utsendelse. Brosjyren vil inneholde nyttig informasjon til alle våre medlemmer. I mellomtiden anbefaler vi våre medlemmer å følge med på våre websider:

www.tomtefeste.com

Fortsatt medlemskap i Tomtefesterforbundet i 2008 vil hjelpe til å fjerne "leilendingene" i Norge!

Vi begynner nå å se resultater etter stadig kontakt med forskjellige departementet som er involvert i endringer av tomtefesteloven (les Soria Moria erklæringen).

Videre har de seneste dommene i Høyesterett, hvor Tomtefesterforbundet har vært hjelpeintervenant, resultert til at deler av tomtefesteloven er sendt tilbake til Stortinget for endringer. Dette har vi fått opplyst er i arbeid i lovavdelingen. Vi venter med spenning på resultatet, og tror endringene blir et langt skritt fremover i vårt arbeide for å avvikle tomtefeste i Norge.

Årsberetning vil bli ettersendt medlemmene.

Kirken imot at festerne får innløse sine tomter etter Soria Moria instruksen!!!

Regjeringen har vedtatt at festere som fester tomt under staten og kirken kan få innløse sine festetomter etter 30 års festetid til 30 ganger opprinnelig festeavgift oppregulert med konsumprisindeks til innløsning finner sted. Denne Soria Moria instruksen skal settes i verk 1. juli 2008.

Vi har virkelig sett frem til at avviklingen av festeforholdene nå skjer raskt for de ca. 11.000 festeforhold dette gjelder. Ett skritt for å avskaffe hele tomtefesteordningen som er en leilendingsordning.

Nå kaster Kirkemøte - det øverste organ for den norske kirke - inn i kampen - for å få utsatt Soria Moria instruksen. Også Presteforeningen i Norge henger seg på saken med samme standpunkt.

Dette finner vi festere oss ikke i. Instruksen må igangsettes som bestemt den 1. juli 2008.



Høring tomtefesteloven endring av innløsningsregelen!

Justisdepartementet innkalte til høringsmøte om endring av tomtefestelovens § 37 den 10. januar 2008. Tomtefesterforbundet møtte med styret og vi hadde forut for møte oversendt skriftlig redegjørelse hvorledes vi vil ha endret tomtefestelovens § 37. Brev til Justisdepartementet av 22. oktober 2007 gjengis nedenfor.

Til Justisdepartementet

Oslo, 22. oktober 2007
ARS/mm

Tomtefestelovens § 37 – behov for opprydding.

De spørsmål som reiser seg etter at Høyesterett i plenum avsa tre dommer den 21. september 2007 er viktig å få avklart. Hvor lang rekke uttalelser Høyesterett her kommer med? Særlig gjelder dette sak nr. 2007/237 som gjelder spørsmålet om innløsning av festetomten.

Det er fastsatt i Høyesterett at verdistigningen på festetomten skal tilfalle fester fullt ut. Se her Øvre Ullerndommen i punktene 110, (112) og (113). I (113) står det i klartekst at det er hele økningen i tomteverdien tilfalle festeren uten at dette rammes av grunnlovens § 97. Dette synspunkt har lenge vært hevdet i teorien, blant annet professor dr. juris Carl August Fleischer i boken "Tomtefeste" side 12. Her sies at Kløfta-dommen – Rt. 1976 side 1 - har slått fast at det er adgang til å foreta betydelig fradrag i den samfunnsskapt verdistigning, når man skal fastslå hvilken erstatning en eier har krav på ved ekspropriasjon.

Se her også side professor Fleischer side 59 - hvor definisjonen av hva en festekontrakt i realiteten innebærer fra fester og fra bortfester side. Fra bortfester synspunkt innebærer en festekontrakt i realiteten at han har avskjært seg all rådighet over tomten, mot å få et løpende pengevederlag. Det er med andre ord tale om konvertering av realkapital til finans eller sparekapital. Det understrekes at ved oppgjør skal bortfesteren ha den kapitaliserte verdi av fremtidig og justerte festeavgifter. (Se side 21.)

Konklusjon:

Slik vi ser det har bortfester bare igjen retten til festeavgiften når et festeforhold er etablert. Festetomtens verdi er fullt og helt på festerens hånd. Dette innebærer at alt med taksering av tomten er irrelevant. Nå er det bare festeavgiften på innløsningstidspunktet som er avgjørende og festeavgiften skal bare oppjusteres med KPI fram til innløsningstidspunktet. Det er bare kapitaliseringsrenten som skal vurderes fra skjønnets side etter tomtefestelovens § 37, jf § 43.

Konklusjonen er dessuten at tomtefestelovens § 37 om innløsning til 40% av tomteverdien eller 30 ganger festeavgiften må behandles på nytt av Stortinget. Vi mener derfor at de tre Høyesterettsdommer har en innebyrdes sammenheng- regulering av festeavgift etter KPI - evigvarende festerett for fester ved utløpt kontrakt - og innløsning av festekontrakten etter en kapitalisering av festeavgiften.

Vi bør nå få et likt system der innløsning av festekontrakter skjer på samme måte som innløsning av grunnbyrder etter den såkalte Lillehammerdommen (RT 2005 side 1729 jf avhendingslovas § 2 – 10 2. ledd). Dette vil skape en klar, forutsigbar rettstilstand noe som Høyesterett har vært meget opptatt av. Forutsigbarhet skapes ved at det blir innført en klar regel om innløsning etter den mal Høyesterett nå har lagt i plenumsaken:

20 ganger oppjustert festeavgift er innløsningsverdien av en festekontrakt. Dette bør være eneste innløsningsregel i tomtefestelovens § 37. Vi forventer at Justisdepartementet oversender høringsresultatet til Stortinget som behandler lovendringen våren 2008!

Tomtefesterforbundet
Arild Ruus Simensen
advokat/sekretær

Medlemskap i Tomtefesterforbundet i 2008 vil hjelpe til å fjerne "leilendingene" i Norge!

Her gis en kort redegjørelse om nyheter og noen av de oppgaver vi arbeider med.

Den siste endring i tomtefesteloven trådte i kraft 1. juli 2006.

Den nye loven gir eiere av bolig- og fritidshus på festet tomt anledning til å innløse festetomten når festekontrakten har vart i 30 år. Etter at det har gått 30 år av festetiden, kan festeren kreve å få innløse en festetomt til bolig hver gang det er gått to nye år, og en festetomt til fritidshus hver gang det er gått 10 nye år. Dette er siste endring i tomtefestelovens § 32, første ledd.

De nye lovregler i tomtefeste sier at istedenfor å kreve innløsning av festetomt til bolig eller fritidshus, kan festeren kreve forlengelse av festet på samme vilkår som før. Dette er en viktig endring. Festeretten opphører ikke før festeren sier opp tomtefestet.

Når det gjelder regulering av festeavgift, er hovedregelen at regulering bare skal skje etter pengeverdi/konsumprisindeks hvert 10. år om ikke annet uten tvil er avtalt. Her har vi omfattende rettspraksis. Den viktigste dom er Høyesterettsdom av 4. desember 2006 som sier at festeavgiften som hovedregl skal reguleres etter konsumprisindeksen.

Vi er ikke fornøyd med tomtefeste-

loven i dag hva gjelder forskjellen i innløsningsretten for festetomter til hus og til fritidsboliger. Vi mener at en ensartet tomtefestelov må gjelde for alle festeforhold og at regulering av festeavgiften bare skal skje etter konsumprisindeks hvert 10. år.

Tomtefesterforbundet arbeider iherdig med en styrking av festernes rettigheter på alle plan.

Ordningen med festetomter må etter vårt syn avvikles!

Vi er sterkt opptatt av å påvirke Stortingets politikere til å avskaffe dette leilendingssystem. Norge er det siste land i Skandinavia som har en slik lov.

Tomtefesterforbundet arbeider også med **informasjon** om tomtefeste. Vi sender ut fortløpende informasjon til våre medlemmer om praktiseringen av tomtefesteloven og at avgiftsregulering skal skje på riktig måte for våre medlemmer. Dessuten er vi opptatt av den praksis som gjelder innløsning og hvorledes innløsningsprisen skal fastsettes. Noe av vår informasjon om loven, rettspraksis og uttalelser finnes også på våre websider: www.tomtefeste.no.

Tomtefesterforbundet utgir bladet «Tomtefesteren». Her redegjøres for siste nytt om tomtefestespørsmål, nye rettsavgjørelser, uttalelser fra

offentlige organer m.m. Vi sender i tillegg ut nyhetsbrev.

På vegne av våre medlemmer er vi behjelpelig med å rettlede medlemmene med juridiske spørsmål i tomtefesteloven. Dette innebærer rettleddning i hvorledes festeavgiften skal reguleres, hvorledes festetomten skal innløses og øvrige spørsmål i tomtefeste.

Tomtefesterforbundets advokat påtar seg som egne oppdrag saker for medlemmene hvis det blir rettslig om festeforholdet. Det må betales vanlig advokatsalær for disse konkrete saker.

Dersom du ønsker å bli medlem, er medlemsavgiften kr. 300,- pr. år. Beløpet kan innbetales til vår konto nr. 9857.05.01259. Foreninger og sameiere i fellesskap betaler kr. 175,- pr. medlem.

Vi kan treffes på telefon **99 51 20 70** hver tirsdag og torsdag mellom **kl. 10.00 – 12.00** for å svare på spørsmål. Fra 01.03.07 flyttes tidspunktet til **kl. 17.00 – 19.00**.

Jo flere medlemmer vi er, jo sterkere står vi!

Arild Ruus Simensen (s)
advokat/sekretær i
Tomtefesterforbundet

Jeg tegner meg som medlem av Tomtefesterforbundet.

(Årskontingent kr 300,- innbetales til bankkonto 9857.05.01259).

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf: arb: _____ /privat: _____



Porto

Tomtefesterforbundet

v/ Sekretær, Advokat Arild Ruus Simensen
Postboks 1975 Vika
0125 Oslo