

Dokument nr. 8:93

(2001-2002)

Forslag fra stortingsrepresentantene Anne Helen Rui, Gunn Karin Gjul og Knut Størberget om tomtefeste. Forbud mot framtidige festekontrakter og om at det blir lettere og billigere å innløse eiendommer som i dag blir leid til bolig eller fritidsformål

Til Stortinget

Bakgrunn

Mange tomtefestere (boligeiere som leier tomt) får i disse dager krav om kraftig økning av tomtefesteleien. Noen får en økning i årsleien fra 400-500 kroner til mellom 20 000-30 000 kroner. Mange tomteleiere i landet må forvente kraftig økning på leien når kontraktene skal fornyes. Arbeiderpartiet har alltid vært imot en slik avgiftsøkning og stemte senest før jul i Stortinget for et forslag om å utsette den nye loven som gir adgang til en slik økning. Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti, Venstre og Senterpartiet stemte imot.

Framtidig forbud mot tomtefeste

For Arbeiderpartiet er denne avgiftsøkningen uakseptabel. Forslagsstillerne mener dessuten at tomtefesteinstituttet bør avvikles, og at det derfor må bli lettere å innløse eiendommer som i dag blir leid til bolig eller fritidsformål. Endelig mener forslagsstillerne at muligheten for nye avgiftsøkninger bør begrenses. Dette er en avgift som rammer et sosialt gode (bolig og fritidshus), og som svir hardt for mange, særlig eldre.

Regjeringen Brundtland la fram forslag til Stortinget i 1995 om ny lov om tomtefeste, Ot.prp. nr. 28 (1995-1996). Målet var å sikre de som fester tomt til bolig- og fritidsformål en rettssikkerhet lik den som eier sin egen tomt. Flertallet (Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti, og Senterpartiet) gjorde derimot endringer i loven slik at de mest sentrale punktene ble annerledes enn det regjeringen Brundtland ønsket. Dette flertallet foreslo en lovtekst som ga grunneierne adgang til å øke avgiftene drastisk, noe Arbeiderpartiet var imot. Regjeringen Bondevik I, foreslo i 2000 å innføre en begrensning der tomteierne ikke kan kreve mer enn 9 000 kroner per mål i festeavgift i de tilfellene der leieforholdet er regulert etter tomteverdien. Arbeiderpartiet valgte å støtte

dette subsidiært for å begrense skadeomfanget av den nye loven. Regjeringen Stoltenberg sendte ut i 2001 et høringsforslag om å forby inngåelse av nye tomtefesteavtaler.

Forslagsstillerne mener at ordningen er konfliktskapende ved at eierretten til tomta og eierretten til en varig bolig er delt på to hender. Langsiktige avtaler kan skape problemer, først og fremst fordi det er vanskelig å forutsi utviklingen jo mer langsiktig avtalene er. Problemet blir forsterket ved at festeretten blir overført til en ny eier, der mange kjøpere av hus ikke er klar over om de kjøper hus på festetomt eller eiertomt. Det kan komme som en stor overraskelse at de har betalt for hus og tomt som om det var en eiertomt. Forbrukeren/festeren vil i praksis være den svake part. I våre naboland Sverige og Danmark er ordningen med tomtefeste svært lite anvendt og delvis forbudt.

Begrense avgiftsøkninger

Tomtefesteloven gir adgang til å regulere tomtefesteleien i tråd med markedsverdien. Markedsverdien blir bestemt av for eksempel beliggenhet, hus, hage, vann, kloakk, kommunikasjon etc. Dette gir en enorm økning for mange tomtefestere. Etter vår mening er det urimelig at grunneieren skal få verdiøkningen når det i stor grad er tomtefesteren og det offentlige som står for dette. Forslagsstillerne mener derfor en bør tilbake til en ordning med adgang kun til å regulere i takt med prisstigningen som tidligere.

Lettere innløsning

For avtaler som eksisterer i dag bør festeren få et klart rettskrav på innløsning etter et bestemt antall år, slik at festeren kan få løst ut eieren etter en tid. Derfor ønsker forslagsstillerne enklere regler enn de som framgår av tomtefesteloven §§ 32 og 33. Dette medfører også en administrativ innsparing, ved å frigjøre

ressurser som det offentlige bruker når de må håndtere søknader om innløsning. I dag gir den nye loven i liten grad rom for innløsning. Innløsning må skje til en rimelig pris, jf. forslag fra regjeringen Stoltenberg august 2001.

Forslag

På denne bakgrunn fremmes følgende

f o r s l a g :

Stortinget ber Regjeringen om å fremme forslag til lov om endringer i lov 20. desember 1996 om tomtefeste som inneholder forbud mot fremtidige feste-kontrakter og slik at det blir lettere og billigere å innløse eiendommer som i dag blir leid til bolig eller fritidsformål etter et bestemt antall år og slik at mulighetene for avgiftsøkninger blir begrenset slik rettstilstanden var før 1 .januar 2002.

15. mars 2002