



Dokument nr. 8:26

(2002-2003)

Privat forslag fra stortingsrepresentantene Grethe Fossli, Anne Helen Rui og Knut Storberget

Forslag fra stortingsrepresentantene Grethe Fossli, Anne Helen Rui og Knut Storberget om fremskyndet evaluering og endring av tomtefeste-loven etter at den nå har virket i ett år

Til Stortinget

BAKGRUNN

Mange tomtefestere (boligeiere som leier tomt) har siden endringen av tomtefesteloven fått en kraftig økning av tomtefesteleien. Noen har fått økning på mange tusen kroner. Arbeiderpartiet har alltid vært imot slike store avgiftsøkninger, særlig på et nødvendighetsgode som bolig. I Norge er tomtefeste utbredt med over 300 000 festekontrakter til bolig, fritid og næring. En slik åpning for økning i tomtefesteleien som loven nå gir, rammer derfor mange. Stor usikkerhet er dessuten skapt på grunn av betydelig uklarhet om begreper og uttrykk i selve loven. Loven er derfor ved siden av sine urimelige utslag svært vanskelig å forstå. Flere tror loven gir adgang til oppjustering av festeleien, selv i de tilfeller avtalen sier noe annet. Dette er ikke riktig. Avtalen går fortsatt foran loven.

Av disse grunner stemte Arbeiderpartiet mot endringene i loven som har gitt slike urimelige utslag. Regjeringen Stoltenberg sendte på høring høsten 2001 ut et forslag om nye regler som endret muligheten for disse avgiftsøkningene. Arbeiderpartiet fremmet også forslag om å utsette den nye lovgivningen som ga adgang til denne økningen i desember 2002 (Dokument nr. 8:31 (2001-2002)). Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti, Venstre og Senterpartiet stemte imot.

I juni 2002 behandlet Stortinget et nytt forslag fra Arbeiderpartiet (Dokument nr. 8:93 (2001-2002)) om endringer av tomtefesteloven slik at forhøyelse

av festeavgift utover prisstigningen ikke var mulig, og med en lettere innløsningsadgang og en fremtidig avvikling av instituttet. Forslaget ble ikke bifalt.

Bakgrunnen for diskusjonen om lovendringen strekker seg langt tilbake i tid. 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 tomteeierne 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.

Ved lovendringen ble det varslet en evaluering av loven i 2004. Forslagsstillerne mener dette er for langt frem i tid. Vi vet i dag nok. Den kunnskapen vi i dag besitter bør gi grunnlag for endring av loven. En endring først etter 2004 vil være langt vanskeligere å praktisere. Den vil kunne bli effektiv først i 2005. Da vil allerede flere tomtefestere ha blitt rammet av den nye loven. Endringen bør av denne grunn skje så tidlig som mulig. Justisdepartementet og Stortinget har fått flere eksempelsaker som nå bør danne grunnlag for å igangsette evalueringen og foreslå endringer. Høringsrunden vedrørende regjeringen Stoltenbergs høringsnotat høsten 2001 er dessuten avsluttet, og bør nå kunne danne grunnlag for igangsatt evaluering av loven.

Forslagsstillerne mener endringer bør komme på følgende områder:

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 fortjenesten av denne verdiøkningen når det i stor grad er tomtefesteren og det offentlige som har sørget for verdiøkningen. Forslagsstillerne mener derfor en bør tilbake til en ordning med adgang kun til å regulere i takt med prisstigningen.

LETTERE INNLØSNINGSADGANG

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.

AVVIKLING AV TOMTEFESTE- INSTITUTTET

Forslagsstillerne mener at ordningen med tomtefeste er konfliktskapende ved at eierretten til tomta og boligen 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 Danmark er festetomter for bolighus svært lite anvendt, mens det i Sverige ikke er adgang til å leie ut tomt med unntak hvor det offentlige står som eier og utleier. Ordningen bør derfor på sikt avvikles.

FORSLAG

På denne bakgrunn fremmes følgende

f o r s l a g :

Regjeringen bes foreta evalueringen av tomtefesteloven når den ved årsskiftet 2002-2003 har virket i ett år, og innen 1. april 2003 fremme sak om endringer i loven vedrørende tomtefesteavgiften, innløsningsadgangen og muligheten for fremtidig tomtefeste.

20. november 2002