

Innst. S. nr. 204

(2001-2002)

Innstilling fra justiskomiteen om forslag fra stortingsrepresentantene Anne Helen Rui, Gunn Karin Gjøl og Knut Storberget 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

Dokument nr. 8:93 (2001-2002)

Til Stortinget

1. SAMMENDRAG

Stortingsrepresentantene Anne Helen Rui, Gunn Karin Gjøl og Knut Storberget har den 15. mars 2002 fremsatt følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen om å fremme forslag til lov om endringer i lov 20. desember 1996 om tomtefeste som inneholder forbud mot fremtidige festekontrakter 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."

I begrunnelsen for forslaget vises det bl.a. til at regjeringen Brundtland la fram forslag til Stortinget i 1995 om ny lov om tomtefeste, Ot.prp. nr. 28 (1995-1996). Flertallet (Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet) gjorde endringer i loven som ga grunneierne adgang til å øke festeavgiftene drastisk. 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. Tomtefesteloven gir adgang til å regulere tomtefesteleien i tråd med markedsverdien. Forslagsstillerne mener en bør tilbake til en ordening med adgang kun til å regulere i takt med prisstigningen som tidligere.

Regjeringen Stoltenberg sendte i 2001 ut et høringsforslag om å forby inngåelse av nye tomtefesteavtaler. Forslagsstillerne mener at tomtefesteordningen er konfliktskapende, og peker på at i våre naboland Sverige

og Danmark er ordningen med tomtefeste svært lite anvendt, og delvis forbudt.

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. I dag gir den nye loven i liten grad rom for innløsning.

2. KOMITEENS MERKNADER

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Gunn Karin Gjøl, Anne Helen Rui og Knut Storberget, fra Høyre, lederen Trond Helleland, Carsten Dybevig og Linda Cathrine Hofstad, fra Fremskrittspartiet, Jan Arild Ellingsen og Harald Espelund, fra Kristelig Folkeparti, Einar Holstad og Finn Kristian Marthinsen og fra Sosialistisk Venstreparti, Inga Marte Thorkildsen, viser til at forslaget i Dokument nr. 8:93 (2001-2002) har vært forelagt Justisdepartementet til uttalelse, jf. departementets brev til komiteen av 30. april 2002 (vedlagt).

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti, viser til at tomtefesteloven har vært behandlet av Stortinget flere ganger de siste årene. Senest våren 2000 ble det foretatt en lovendring som innebærer at festeavgiften i eldre festeforhold maksimalt kan økes til kr 9 000 pr. dekar tomt pr. år. Det ble samtidig bestemt at loven skal evalueres 2 år etter ikrafttreden. Resultatet av evalueringen skal legges

fram for Stortinget som egen sak, jf. Innst. O. nr. 70 (1999-2000).

Flertallet viser til at departementet i 2001 sendte ut et høringsnotat om "endring av tomtefesteloven 1996 for å sikre retten til eigen bustad m.m.". Denne høringsrunden er nylig avsluttet, og flertallet mener det vil være riktig å avvente den ordinære saksbehandlingen av høringsforslaget i departementet og den varslede evaluering av loven før man tar stilling til realiteten i forslaget.

Flertallet merker seg at økningen av festeavgiften kan virke kraftig, spesielt for de som besitter større tomter i attraktive områder. På den bakgrunn bør det vurderes om fester bør få adgang til å frasi seg deler av tomten som fester ikke ser seg tjent med å fortsette å feste. En vil da kunne vurdere hvilket behov en nå har, satt opp mot den pris som blir fastsatt. Det forutsettes at det dreier seg om et areal av rimelig størrelse som frasies.

Flertallet fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen vurdere ulike forslag der fester på gitte vilkår kan frasi seg deler av festet tomt."

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet mener man nå har fått mange klare eksempler på at loven slår svært uheldig ut. Både det forhold at folk får en enorm økning i tomtefesteavgiften, og at dette innebærer at enkelte vurderer å flytte fra sine eiendommer, samt den usikkerheten loven skaper, tilsier handling nå.

Disse medlemmer mener det ikke samsvarer med en sosial boligpolitikk å tillate slike tilstander, og ønsker ingen ny vurdering fra Regjeringen om disse forslagene. Disse medlemmer fastholder derfor kravet om at Regjeringen må komme tilbake til Stortinget med klare regelforslag som bringer rettstilstanden vedrørende prisregulering tilbake til situasjonen før den nye lovendringen trådte i kraft 1. januar 2002.

Disse medlemmer ber dessuten Regjeringen utforme lovforslag som gir tomtefesterne rettskrav på innløsning til et rimelig beløp. Bare dette vil gi tomtefesterne kompensasjon for den innsats de har tilført tomtene.

Disse medlemmer mener dessuten at man - som delvis i Sverige og Danmark - praktisk skal utvikle ordningen med tomtefeste. Eiendomsretten til hus og tomt bør være på de samme hender. Den situasjon man nå er i viser til det fulle hvor komplisert et slikt blandet eiendomsforhold kan være. Den mulighet enkelte kommuner ser i ordningen med å skaffe billige tomter for boligbyggere, kan sikres ved at tomtene realiseres for et rimelig beløp og stimuleres med låneordninger. Dette skaper den samme økonomiske belastning for begge parter, men en langt klarere rettstilstand. Disse medlemmer ber derfor Regjeringen fremme forslag om fremtidig forbud mot tomtefesteavtaler.

Disse medlemmer ber Regjeringen ved dette forslag unnta tomter som ikke kan selges, eks. allmenningsgrunn.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen om å fremme forslag til endringer i lov 20. desember 1996 om tomtefeste som inneholder forbud mot fremtidige festekontrakter 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."

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti ser med stor bekymring på den voldsomme økningen i tomtefesteavgift som mange fester har opplevd den siste tida. Dette medlem mener at en regulering av festeavgiften skal knyttes opp mot konsumprisindeksen, ikke økningen i markedsverdien på tomten. Dette medlem ser fram til en endring av tomtefesteloven, og ber departementet vurdere selve tomtefesteinstituttet, samt adgangen til innløsning av allerede bortfestet eiendom.

Dette medlem mener tomtefesteinstituttet har mange uheldige sider som bunner i selve prinsippet bak ordningen, nemlig en deling mellom eier og leier/fester, hvor kontrakten dreier seg om noe så vesentlig og stedbundet som en bolig. På den annen side kan tomtefesteinstituttet ha en viktig misjon, for eksempel når det offentlige ønsker å stimulere til boligbygging og samtidig ha kontroll med hvordan arealene benyttes, eller når det ikke er ønskelig å selge ut og stykke opp offentlig eiendom. Dette medlem ber departementet se nøyere på dette, og komme tilbake til Stortinget med et forslag som både kan ivareta det offentliges rolle i dette og forsøke å forhindre urimelige avtaler og konflikter i framtida, som bare virker ødeleggende for begge parter.

Dette medlem mener det må bli bedre mulighet for festerne til å løse ut eierne til en rimelig pris, særlig med tanke på at mange fester har investert betydelige summer i eiendommen, samt at mange i realiteten har betalt ned hva eiendommen faktisk er verdt i løpet av mange års botid. Dette gjør det også ekstra urettferdig for mange fester som den senere tid har opplevd en kraftig økning i festeavgiften.

Dette medlem fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringa om å fremme forslag til endringer i lov 20. desember 1996 om tomtefeste som inneholder et forbud mot å regulere festekontrakter etter markedsverdi, og som sikrer at regulering kun skal kunne skje i tråd med konsumprisindeksen."

"Stortinget ber Regjeringa om å vurdere selve tomtefesteinstituttet, samt adgangen til innløsning av bortfestet eiendom med sikte på å gjøre innløsning enklere og rimeligere."

3. FORSLAG FRA MINDRETALL

Forslag fra Arbeiderpartiet:

Forslag 1

Stortinget ber Regjeringen om å fremme forslag til endringer i lov 20. desember 1996 om tomtefeste som inneholder forbud mot fremtidige festekontrakter 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.

Forslag fra Sosialistisk Venstreparti:

Forslag 2

Stortinget ber Regjeringa om å fremme forslag til endringer i lov 20. desember 1996 om tomtefeste som inneholder et forbud mot å regulere festekontrakter

etter markedsverdi, og som sikrer at regulering kun skal kunne skje i tråd med konsumprisindeksen.

Forslag 3

Stortinget ber Regjeringa om å vurdere selve tomtefesteinstituttet, samt adgangen til innløsning av bortfestet eiendom med sikte på å gjøre innløsning enklere og rimeligere.

4. KOMITEENS TILRÅDING

Komiteen viser til dokumentet og til det som står foran og rår Stortinget til å gjøre slikt

v e d t a k :

Stortinget ber Regjeringen vurdere ulike forslag der fester på gitte vilkår kan frasi seg deler av festet tomt.

Oslo, i justiskomiteen, den 30. juni 2002

Trond Helleland
leder

Inga Marte Thorkildsen
ordfører

Jan Arild Ellingsen
sekretær

Vedlegg**Brev fra Justis- og politidepartementet v/statsråden til justiskomiteen, datert 30. april 2002****Dok 8:93 (2001-2002) - forslag om tomtefeste**

1. Jeg viser til Justiskomiteens brev 22. april 2002 der man ber om departementets uttalelse til forslaget ved Dok. nr. 8 (2001-2002).

2. Ved brev 29. august 2001 sendte departementet ut et høringsnotat om "endring av tomtefesteloven 1996 for å sikre retten til egen bustad m.m." Høringsnotatet tar opp spørsmål som gjelder

- a) forbud mot nye avtaler om feste av tomt til bolighus og fritidshus
- b) innløsning av tomt festet bort til bolighus og fritidshus, herunder prisvilkårene ved innløsning
- c) regulering av festeavgiften ved feste av tomt til bolighus og fritidshus.

Høringsnotatet drøfter også mulige lovendringers forhold til Grunnloven §§ 97 og 105.

Dette høringsnotatet er i Dok. nr. 8:93 omtalt som "forslag fra regjeringen Stoltenberg august 2001". Høringsfristen var satt til 1. mars 2002. Etter forespørsler ble høringsfristen forlenget noe for en god del instanser. Foreløpig har jeg ikke en samlet oversikt over høringsinstansenes merknader. Min intensjon er imidlertid å vurdere sakens realitetsspørsmål - inkludert å få vurdert spørsmålene om forholdet til Grunnloven - i lys av høringsinstansenes uttalelser.

Når saken er sendt på høring taler mye for at departementet bør få vurdere saken og sakens oppfølging i lys av høringsuttalelsene. Jeg synes det er rimelig at det politiske nivå - både i fagdepartementet og i Stortinget - velger å gå inn i høringsuttalelsene før definitive standpunkter som gjelder sakens oppfølging blir fattet. Jeg vil i denne sammenheng peke på at saken ikke bare gjelder spørsmålet om regulering av festeavgift.

Forslaget til stortingsvedtak i Dok. nr. 8:93 (2001-2002) tar imidlertid standpunkt til realiteten i saken ved at det bes om at saken fremmes som "forslag til lov om endringer i lov 20. desember 1996 om tomtefeste", og dette er formulert slik at det gjelder alle de ulike spørsmålene som høringsnotatet tar opp. Jeg vil for

min del fraråde at Stortinget tar et definitivt og for regjeringen bindende standpunkt til hovedspørsmålet i alle sakens realitetsspørsmål, før verken jeg eller Stortinget har gått inn i høringsinstansenes uttalelser.

3. For så vidt gjelder spørsmålet om regulering av festeavgift vil jeg her også nevne at Stortinget 13. juni 2000 gjorde dette vedtaket:

"Stortinget ber Regjeringen evaluere tomtefesteloven § 15 og dens praktiske virkning etter 2 år fra ikraft-tredelse. Resultatet av evalueringen legges fram for Stortinget som egen sak."

Loven trådte som kjent i kraft 1. januar 2002. Regjeringen vil i tråd med stortingsvedtaket sørge for at regelen om regulering av festeavgift kommer til vurdering i Stortinget i inneværende stortingsperiode. Nevnte høringsnotat august 2001 og høringen må i seg selv ses som en del av forberedelsen til evalueringen. Dessuten vil jeg ha nevnt at jeg følger utviklingen på området, bl.a. ut fra henvendelser til departementet om dette, og jeg vil vurdere saksfeltet og spørsmålet om behovet for lovendringer i tråd med stortingsvedtaket av 2000.

Når det gjelder festeavgiftsregulering vil jeg også nevne at Kultur- og kirkedepartementet ved brev 10. april 2002 til Opplysningsvesenets fond bekrefter en rekke særlige tiltak for så vidt gjelder denne statlige bortfesterens reguleringspraksis, se vedlagt brevkopi.

4. For både spørsmålet om festeavgiftsregulering og andre spørsmål reist i høringsnotatet august 2001 ønsker jeg som sagt å gå inn i saken på vanlig måte, og vurdere realitetsspørsmålene i lys av høringsinstansenes uttalelser. Jeg vil vurdere dette, bl.a. spørsmålet om endringer av innløsningsreglene, på en åpen måte. Jeg vil gjøre dette med bakgrunn i de erfaringer som er utviklet etter noen års befatning med dette til dels konfliktfylte saksfeltet som berører mange menneskers hverdagsliv.