

# Endringer i tomtefesteloven som følge av Lindheim dommen

Thomas Andersen

DALAN

---

ADVOKATFIRMA DA MNA

# Tema for foredraget:

1. Bakgrunnen for endringene
2. Forlengelse
3. Innløsning
4. Overgangsregler
5. Mine vurderinger

# Lindheim-dommen

Rollag-dommen, Rt-2007-1306

EMD la til grunn følgende:

«The Court has not been made aware, nor does it appear from the material submitted,....

that any specific assessment was made of whether the amendment to section 33.....

achieved a “fair balance” between the interests of the lessors, on the one hand, and those of the lessees, on the other hand»

# Lindheim-dommen

- The Court is further struck by the particularly low level of rent
- the level amounted to less than 0.25% of the plots' market value
- and was either equal to or lower than the statutory level of the real-estate tax chargeable on the plots (0.2%-0.7%).

# Lindheim-dommen

- irrespective of the financial means of the lessee concerned.
- the extension was for an indefinite duration
- In the event that the lessee should sell  
.....would accordingly accrue to the lessee.

# Lindheim-dommen

- it does not appear that there was a fair distribution of the social and financial burden involved
- The lack of proportionality in this case was.... not by the fact that the lessors could not claim market rent in the case of an extension of the lease contract.

# Oppsummert:

- Festeavtalen forlenges automatisk
- Bortfester kan kreve festeavgiften oppregulert til 2 % av tomteverdi.
- Rett til ny regulering etter 30 år
- Engangsløftet flyttet til overgangsreglene
- Forholdet til EMK
- Ved innløsning ti år eller kortere for avtalen kan forlenges, kan avgiften oppreguleres

# § 15 4. ledd, 1. punkt

Ved forlengelse kan bortfestaren kreve festeavgift til:

- 2 prosent av
- tomteverdet



# Tomteverdi

- Tomteverdi fastsettes på samme måte som før!

# § 15 4. ledd, 3. punkt

- Høgstebeløpet er 9 000 kroner justert ved kvart årsskifte etter 1. januar 2002 i samsvar med endringa i pengeverdien.
- Pr januar 2015: kr 11 378

# § 15 4. ledd, 6. punkt

NBNB!

Bortfestaren må sette fram krav om oppregulering innan tre år etter at festetida er ute.

# § 15 4. ledd, 7. punkt

Retten til å regulere festeavgifta gjeld ikke:

- Avtalt rett til forlengelse og
- bortfester ikke har rett til å regulere utover endringene i KPI

# § 15 9. ledd

Ved regulering etter fjerde ledd kan festeavgifta setjast høgare enn høgstebeløpet, dersom det er nødvendig:

- av hensyn til vernet bortfester har
- etter EMK

# EMK: 1. tilleggsprotokoll, artikkel 1

- Lindheim-dommen:
- Vurdering av «fair balance»
- 0,25 prosent av tomteverdien
- Eiendomsskatt: 0,2 - 0,7 %

# Maksimale festeavgift er: kr 11 378

- 0,25 % tilsier en tomteverdi på kr 4 551 200
- 0,3% tilsier en tomteverdi på kr 3 792 666
- 0,35 % tilsier en tomteverdi på kr 3 250 857
- 0,4 % tilsier en tomteverdi på kr 2 844 500
- 0,45 % tilsier en tomteverdi på kr 2 528 444
- 0,5 % tilsier en tomteverdi på kr 2 275 600
- 0,6 % tilsier en tomteverdi på kr 1 896 333

# Praksis fra EMD

- Prisreguleringen må ikke kunne være så streng at utleieren taper penger på utleieforholdet.
  - Hutten-Czapska
  - «what might be considered a «basic rent», «economically justified rent» or «decent profit»».
  - Fleri Soler og Camilleri mot Malta
  - pålagte utleieforholdet – til offentlige formål - måtte kunne forventes å gi mer enn en helt minimal profitt.
  - priskontroll for å sikre kontorlokaler til forvaltningen undergitt en mer intens prøving enn i situasjonen hvor boligsosiale hensyn gjør seg gjeldende.



- **Urbárska obec Trenčianske Biskupice mot Slovakia**
  - Tvungen utleie til hobbyhageformål
  - Leien var lavere enn eiendomsskatten
  - Ikke avklart hvem som betalte eiendomsskatten
  - EMD kom til at proporsjonalitetskravet ikke var oppfylt
  
- **Nobel og andre mot Nederland**
  - Begrensninger i adgangen til å øke husleien
  - Spørsmålet om formålet var proporsjonalt og legitimt
  - Husleien var over eiendomsskatten
  - Dekket nødvendig vedlikeholdskostnader
  - EMD fant tiltaket proporsjonalt

- Forarbeidene:
  - ekstraordinære tilfeller
  - snever sikkerhetsventil,
  - høy terskel
  - uklart og usikkert hvor grensene går

# Innløsning

- § 37 første ledd annet punkt:

Ved innløsning der innløysingstida er inne ti år eller kortare før avtala kunne ha vorte lengd etter § 33, kan bortfestaren krevje regulering av festeavgifta etter § 15 fjerde ledd på innløysingstida.

# Overgangsregler

Dette er vanskelig.

Unødvendig vanskelig

Merk:

- Lov om endringer i tomtefesteloven (festeavgift ved forlengelse m.m.)

# Overgangsregler - oppregulering

- Festeavtaler forlenget før ikrafttredelse:
  - bortfesteren kan kreve oppregulering frem til 1. januar 2018.
  - dersom reguleringen fører til mer enn kr 8000 kan bortfesteren for festeavgift som forfaller før 1. januar 2017, ikke kreve den delen av den nye festeavgiften som overstiger dette beløpet

# Overgangsregler - innløsning

- Festeavgiften kan oppreguleres dersom:
  - innløsningstiden er inne eller festetiden er ute 1. juli 2016 eller senere.
  - innløsningstiden inne før 1. juli 2016, skal innløsningssummen ikke ta hensyn til oppregulering av festeavgiften etter overgangsregelen i nr. 2.

# Overgangsbestemmelse regulering

Ved første reguleringen etter 1. januar 2002 kan:

- Bortfesteren kreve avgiften regulert i samsvar med det som er:
  - tvilløst er avtalt.
  - er avtalen inngått 26. mai 1983 eller før, kan bortfester ikke kreve oppregulert utover kr 9000 pr dekar

# Avsluttende kommentarer

- Tvistenes tid er ikke forbi
- Hr. skal behandle to saker:
  - Om § 37 kan gis anvendelse på eldre kontrakter fordi bestemmelsen da gis tilbakevirkende kraft i strid med Grunnloven § 97 og om § 37 første ledd gir grunneier «full erstatning» etter Grunnloven § 105.
  - Om staten har opptrådt erstatningsbetingende ved at kravet til «tvillaus» avtale er brudd på artikkel 1 i tilleggsprotokoll 1 til Den europeiske menneskerettskonvensjon (EMK TP 1-1).
- Det kommer flere!