



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2017 30 stp.
Fakultet for landskap og samfunn.

Betydningen av at areal er bortfestet når grunnerverv som berører arealet gjennomføres, med tanke på fremgangsmåte og verdsetting.

The Significance of estate leasehold in
land acquisition, considering procedure
and valuation

Per-Kristian Huse Pedersen
Master i eiendom

Forord.

Denne masteroppgaven markerer avslutningen på mine masterstudier innen eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Oppgaven er i hovedsak skrevet hjemme i Askim og er i sin helhet skrevet i 2017. Arbeidet tilsvarer 30 studiepoeng.

Jeg har i forbindelse med oppgaven intervjuet ansatte hos Statens vegvesen, Bane NOR, Statnett, og Opplysningsvesenets Fond. Jeg vil begynne med å rette er stor takk til disse for all hjelp, og tiden de satt av til å hjelpe meg med min masteroppgave.

Jeg vil også gi fortjent oppmerksomhet til min veileder Katrine Broch Hauge, og takke for hennes støtte og veiledning.

Til sist vil jeg takke min kjære samboer, Cathrine. Du har vært min støttespiller, og du har opplevd mine opp- og nedturer gjennom denne prosessen. Du ga meg motivasjonen jeg trengte når jeg trengte den mest. Uten deg, din tålmodighet og støtte ville ikke denne oppgaven blitt ferdig.

Du er min største inspirasjonskilde. Takk!

Askim, 13 oktober 2017

Per-Kristian Huse Pedersen

Sammendrag.

Denne masteroppgaven tar for seg grunnnerverv av festetomt med hovedfokus på bolig og fritidsfeste med tanke på grunnnervervsetatenes fremgangsmåte og verdsetting. Hensikten er å belyse hvilke utfordringer som kan oppstå og om prosessen skiller seg fra praksis ved grunnnerverv av selveiertomter. Det er ett godt gjennomarbeidet lovverk for hvordan grunnnerverv og ekspropriasjon gjennomføres. Det finnes tydelige rammer og retningslinjer for gjennomføring. Når det kommer til grunnnerverv av festetomter er det mindre konkrete retningslinjer for gjennomføring.

De senere årene har det kommet flere lovendringer i tomtefesteloven og relevante avgjørelser som er av betydning for temaet og dette vil jeg belyse. Oppgavens hovedfokus er hvordan prosessen og verdsettingen påvirkes av festeforhold i forhold til selveide tomter. Om det er de samme utfordringer ved alle former for feste, og alle former for inngrep.

For å besvare mine problemstillinger har jeg gjennomført litteraturstudier, studier av lovverket og rettspraksis. I tillegg til dette har jeg gjennomført intervjuer med Statens vegvesen, Bane Nor, og Statnett som alle er store på grunnnerverv i Norge, men som erverver grunn til forskjellig formål. Oppgaven skal belyse om det er noen forskjeller på praksis i de forskjellige etatene. Jeg har også gjennomført intervju med Opplysningsvesenets fond som er eier av flere festetomter og fremfesteområder for å få innsyn i hvordan det oppleves fra bortfesters side.

Abstract.

This master thesis is an empirical study about grunnerverv (land acquisition) of land from a leasehold estate. It is mainly based on bolig (residential) and fritidsfeste (seasonal residence leasehold), considering approach and valuation. The purpose of the thesis is to shed light on the possible challenges that may occur that separates leasehold land estate from land acquisition of self-owned land. There is a well-worked out established legal framework for how land acquisition and expropriation are supposed to be conducted. When it comes to land acquisition of leasehold estate, the guidelines are less specific.

In recent years, there have been several legislative changes in tomtefesteloven (the leasehold estate law) and relevant judicial judgements that are of importance to the subject. The thesis mainly focuses on how the process and valuation are affected differently from self-owned land, and whether there are the same challenges for all sorts of leasehold relations, and all forms of inngrep (intervention). Are any of the rights of the parties been weakened or strengthened as result of the changes in the tomtefesteloven (the leasehold estate law) since it came into effect in January 2002.

To answer my questions, I have done literature studies, law studies and studies of case law. In addition to this, I have conducted interviews with Statens vegvesen, Bane NOR, and Statnett. All of which is large when it comes to land acquisition in Norway, but acquires land for different purposes. The thesis will shed light on whether there are any differences in practice in the different departments. I have also conducted an interview with Opplysningsvesenets fond, which owns several plots of leasehold estate. This to gain insight from the landowners point of view.

Innholdsfortegnelse

Forord.....	1
Sammendrag.	2
Abstract.	3
1. Innledning.	6
1.1 Tema for oppgaven.	6
1.2 Problemstilling.....	7
1.3 Avgrensning og spesifisering av problemstillingen.....	7
1.4 Relevant arbeid som tidligere er gjort innenfor denne problemstillingen.	8
1.5 Hvordan oppgaven er bygget opp.	9
2. Metode	9
2.1 Kvalitativ kontra kvantitativ metode	10
2.2 Subjekter/kilder og begrunnelse for hvorfor de er valgt som kilder.....	11
2.3 Metode for datainnsamling.	11
3. Teori	14
3.1 Grunnerverv	14
3.1.1 Minnelig avtale.	15
3.1.2 Ekspropriasjon	15
3.1.3 Ekspropriasjonerstatning.....	16
3.1.4 Grunnervervsituasjoner.....	16
3.2 Verdsetting	17
3.2.1 Salgsverdi.....	17
3.2.2 Bruksverdi.....	18
3.2.3 Gjenanskaffelsesverdi	18
3.2.4 Ulemper.....	18
3.2.5 Differanseprinsippet.....	19
3.2.6 Påregnelighet.....	20
3.3 Om tomtefeste	21
3.3.1 Tomtefesteloven.....	22
3.3.2 Innholdet i en festekontrakt	26
3.3.3 Typer feste	27
3.3.4 Rådighet.	28
3.3.5 Grunnerverv av festetomt.	28
3.3.6 Matrikkelføring ved grunnerverv av festetomt.	29

4.Min innsamlede data.....	30
4.1 Reliabilitet og Validitet.....	30
4.2 Intervjuer.....	32
4.2.1 Intervjuer Grunnerververe.	32
4.2.2 Intervju med Opplysningsvesenets fond.....	41
5. Drøfting.....	46
5.1 Hvilken betydning har det for ett grunnerverv at festegrunn er hele eller deler av ervervsområdet, og hvordan påvirkes prosessen?.....	46
5.2 Hvordan påvirkes verdsettingen av det areal som erverves?.....	49
5.3 Er det de samme utfordringer som oppstår ved alle former av feste?	52
5.4 Er noen av partenes (fester og bortfester) rettigheter svekket eller styrket som følge av endringene i tomtfesteloven siden loven trådte i kraft i januar 2002?	54
5.5 Konklusjon:.....	55
6. Refleksjoner	56
6.1. Min problemstilling.	56
6.2.Problemstillinger som ikke ble tatt opp i oppgaven.....	56
6.3.Refleksjon rundt mitt metodevalg.....	57
6.4.Muligheter for videre arbeid innen dette tema.....	58
7. Kildeliste:	59
Litteratur:	59
Lov:.....	61
Dommer og andre rettskilder:	62
8. Vedlegg.	
Vedlegg 1. Brev til grunnervervsetater.	
Vedlegg 2. Brev til grunneiere.	
Vedlegg 3. Intervjuguide grunnerverver.	
Vedlegg 4. Intervjuguide grunneiere.	
Vedlegg 5. Festekontrakt mal.	
Vedlegg 6. Eksempel fra festekontrakt.	
Vedlegg 7. Intervju Statens vegvesen region øst.	
Vedlegg 8. Intervju Statens vegvesen region nord.	
Vedlegg 9. Intervju Bane Nor.	
Vedlegg 10. Intervju Statnett	
Vedlegg 11. Intervju Opplysningsvesenets fond.	

1. Innledning.

Dette er en masteroppgave i Eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Ås, skrevet våren og høsten 2017. Oppgaven baseres på undersøkelser gjort av forfatteren i løpet av vårsemesteret og sommeren 2017.

I dette kapittelet vil jeg gi en presentasjon av oppgavens tema. Problemstilling og metodebruk for informasjonsinnhenting kommer videre i kapittel 2, og 3.

1.1 Tema for oppgaven.

I denne masteroppgaven skal jeg ta for meg hvordan grunnervspraksis er forskjellig når festetomter er i grunnervsområdet i forhold til mer vanlige eiendomsforhold.

Det er ett godt gjennomarbeidet lovverk på hvordan grunnerv skal gjennomføres, og det finnes tydelige rammer og retningslinjer grunnerververe må operere innenfor.

Når det kommer til grunnerv av festetomter er det i mindre grad spesifisert i regler hvordan grunnervet skal gjennomføres. De senere årene har det kommet flere lovendringer i tomtefesteloven og noen avgjørelser som er av betydning for tema. Dette vil jeg ta for meg.

Empirien jeg legger frem i datadelen av denne oppgaven har jeg kommet frem til ved å gjennomføre intervjuer med grunnerververe fra Statens Vegvesen, Bane NOR, og Statnett. Jeg har også intervjuet ett subjekt ansatt i Opplysningsvesenets fond, som er en stor grunneier med mye bortfestet grunn. I tillegg har jeg hentet inn informasjon fra skjønnssaker og vedtak gjort av grunnervsetater som er tilgjengelig for meg.

1.2 Problemstilling.

Utgangspunktet for min oppgave er hovedproblemstillingen og den lyder som følger:
“Betydningen av at areal er bortfestet når grunnerverv som berører arealet gjennomføres.”

Jeg ønsker å finne ut hvordan praksisen for å gjennomføre grunnerverv av festetomt er. Om forskjellige grunnervervsetater går frem på samme måte når det gjelder selve gjennomføringen av grunnervervet, forhandlingene om erstatningen, og verdsettingen.

1.3 Avgrensning og spesifisering av problemstillingen.

Temaet er vidt og for å få gjennomført en slik oppgave må problemstillingen avgrenses og spesifiseres nærmere hvilket tema man jobber med. Mine underproblemstillinger eller hovedmomenter jeg tar for meg under problemstillingen min er:

- Hvilken betydning har det for ett grunnerverv at festegrund er hele eller deler av ervervsområdet, og hvordan påvirkes prosessen?
- Hvordan påvirkes verdsettingen av det areal som erverves?
- Er det de samme utfordringer som oppstår ved alle former av feste?
- Er noen av partenes (fester og bortfester) rettigheter svekket eller styrket som følge av endringene i tomtefesteloven siden loven trådte i kraft i januar 2002?

1.4 Relevant arbeid som tidligere er gjort innenfor denne problemstillingen.

Det finnes mye litteratur som omhandler både tomtefeste og grunnerverv. Temaet grunnerverv av festetomt er derimot ikke like godt dekket i litteraturen. Jeg velger likevel å presentere mye bakgrunnskunnskap for å gi en mer faglig tyngde til drøfting av informasjonen jeg innhenter i min oppgave.

Det er skrevet flere masteroppgaver innen lignende temaer de siste årene som har vært gode informasjonskilder.

Michelle Iren Andersson (2013) skrev masteroppgaven: ”Hvordan har festegrunn innvirkning på grunnervervsetaters fremgangsmåte i forhandling og verdsetting i grunnerverv?” Denne oppgaven har behandlet flere av de samme spørsmålene som jeg behandler i min oppgave. Hun fokuserer på grunnervervsetatene Statens vegvesen, og Jernbaneverket. Hun har belyst praksisen med regionale forskjeller. Jeg ønsker å belyse om praksisen er den samme i de forskjellige etatene som erverver til forskjellige formål. Jeg ønsker også å få frem i min oppgave hvorvidt endringene i tomtefesteloven har hatt betydning for etatenes praksis. Det har vært betydelige endringer i tomtefesteloven spesielt siden 2013 og jeg ønsker å se om de har betydning for grunnerverv av festegrunn.

Åge Emanuel Rovik (2011) skrev masteroppgaven ”Grunnerverv og ekspropriasjon – sammenligning av avtaler og skjønn ved grunnerverv til offentlig veg.” Denne oppgaven sammenligner hvordan skjønn og minnelig avtale har forskjellig betydning for den som avstår fra grunn. Oppgaven klargjør godt for grunnerverv og skjønn.

Joachim Ingels Hellemsvik (2014) skrev masteroppgaven ”forhandlinger ved grunnerverv til telekommunikasjonsformål.” Denne oppgaven har vært en god kilde til informasjon rundt grunnerverv.

Åshild Lie & Johan Gaarder Tøraasen (2015) skrev masteroppgaven ”Lovbestemt innløsning av festetomter – med vekt på verdsetting.” Denne oppgaven har vært god kilde til informasjon om historiens utvikling for tomtefesteinstitusjonen.

1.5 Hvordan oppgaven er bygget opp.

Oppgaven består av fem hovedkapitler. Kapittel 1 er en presentasjon av temaet for oppgaven. Kapittel 2 er ett generelt kapittel om metode og om mitt valg av metode for å besvare problemstillingen. Kapittel 3 er teorikapittelet hvor jeg presenterer grunnleggende teori for å belyse temaene jeg senere i oppgaven drøfter. Kapittel 4 er presentasjon av min innsamlede data og en vurdering av dataens reliabilitet og validitet. Kapittel 5 er drøftingen og en avsluttende konklusjon for arbeidet med problemstillingen. Avslutningsvis kommer mine refleksjoner etter arbeidet og noen interessante temaer jeg har møtt under arbeidet med denne oppgave.

2. Metode

Det finnes flere ulike metoder, og kombinasjoner av metode som kan nyttes i en vitenskapelig undersøkelse. Dette kapittelet skal gjøre rede for metodebruk generelt og videre skal jeg presentere hvilke metodevalg jeg har gjort i arbeidet med denne oppgaven.

“Begrepet forskning er ikke mer mystisk enn at det innebærer å søke grundig etter klarhet og forståelse i et forhold eller en sammenheng” Dalland (2012) s.16.

Metoden forteller oss noe om hvordan vi bør gå til verks for å fremskaffe eller etterprøve kunnskap. Dalland (2012) s.111. Det å jobbe med problemstillingen samtidig som man skal tenke metode og sammenhengen mellom disse to medførte for meg en god del overveielse og tanker rundt hva jeg ville gå dypere inn i. At hovedtemaet for denne oppgaven skulle være tomtefeste har jeg tenkt på i ett par år. Jeg visste det var dette jeg ville skrive om. Det å spesifisere temaet til å bli en problemstilling og gjøre metodevalg for hvordan det skulle ende som en masteroppgave var for meg en krevende prosess.

2.1 Kvalitativ kontra kvantitativ metode

Innenfor samfunnsvitenskapelig metode skilles det mellom to metodetyper for datainnsamling til forskningsprosjekter. Hvilken metode man skal benytte seg av avhenger av problemstillingen man har satt, hvordan data man ønsker å samle, og hvordan man bearbeider det innsamlede materialet. “Begrunnelsen for å velge en bestemt metode er at vi mener den vil gi oss gode data og belyse spørsmålet vårt på en faglig interessant måte” Dalland (2012) s. 111.

I denne oppgaven ønsker jeg å gå i dybden på ett smalt felt. Datamateriale jeg samler inn vil komme fra telefonintervjuer, dokumenter og litteratur. Jeg har valgt en kvalitativt orientert metode for gjennomføringen av denne oppgaven.

Det er to hovedgrupper av metoderetninger. Kvalitativ og Kvantitativ metode:

Kvantitativ orientert metode innebærer: presisjon, bredde, systematikk, det gjennomsnittlige, fjernhet til feltet og ett jeg-det-forhold mellom forskeren og undersøkelsespersonen.

Kvantitative metoder fremstilles gjerne i form av tall, som grafer, eller tabeller. Som f.eks. spørreundersøkelser eller strukturert observasjon. Bryman (2012) s.407-408 For min oppgave hvor jeg ønsker å gå i dybden og finne så detaljert informasjon som mulig for å belyse problemstillingen ville en slik metode gitt for generelle svar.

Kvalitativ orientert metode omhandler følsomhet, dybde, det særegne, fleksibilitet, nærhet til feltet man jobber med, helhet, forståelse, og ett jeg-du-forhold mellom forskeren og undersøkelsespersonen. Kvalitativ metode er metode hvor man får tak i mye informasjon ved å gå dypt inn i temaet med ett begrenset antall respondenter. Dette er typisk dybdeintervju, litteraturstudie eller semistrukturert observasjon. Bryman (2012) s. 407- 408. Jeg vil i denne oppgaven som nevnt komme dypt inn i situasjonen der grunnerv av festetomt gjennomføres. Jeg er ute etter en konkret forståelse for de eventuelle problemer som kan oppstå og ønsker å belyse disse. Ved å gjennomføre intervjuer får jeg frem mer av den faktiske gjennomføringen av ett slikt erverv enn jeg ville gjort med en større grad av fjernhet til feltet.

2.2 Subjekter/kilder og begrunnelse for hvorfor de er valgt som kilder.

”Valget av intervjupersoner avhenger av hva du ønsker å vite noe om. Ved å velge personer som du mener har bestemte kunnskaper eller erfaringer, gjør du ett strategisk valg.” Dalland (2012) s.163.

Jeg har valgt å ta kontakt med grunnnerververe ved ulike etater for å forsøke å kartlegge om de avgir lignende svar på spørsmålene jeg stiller og om deres oppfatning og fremgangsmåte er lik eller ulik for å behandle slike saker. Jeg har valgt ut: Statens vegvesen, Bane Nor, og Statnett, som alle er store grunnnervervsetater. Jeg vurderte å ta kontakt med noen større kommuner men valgte å gå bort fra dette. Ved mitt utvalg ønsket jeg å oppnå ett representativt utvalg respondenter som alle opererer med lignende saker til ulike formål. Det kvalitative intervjuet sikter mot å gå i dybden. Da kan man ikke ha for høyt antall intervjusubjekter. Gode samtaler med to eller tre intervjupersoner kan gi mye stoff til en oppgave. Dalland (2012) s.165.

Statens Vegvesen utfører grunnnerverv til formålet vei og veidrift. Bane Nor utfører grunnnerverv for jernbane og drift av denne. Statnett utfører grunnnerverv hovedsakelig til ledningsbelte. Forskjellen er at Statnett i stor grad ikke erverver selve grunnen men bruksrett til ett lite areal. Statens Vegvesen og Bane Nor erverver i større grad ofte selve grunnen og ikke bare retten til å bruke den. Jeg har valgt disse aktørene for å se om fremgangsmåten og praksis er den samme for de ulike etatene. Jeg kontaktet også Opplysningsvesenets fond og Statskog. Disse to er valgt fordi de begge er store grunneiere, og eier flere tomter som er bortfestet. Opplysningsvesenets fond har vært svært hjelpsomme med å besvare spørsmål og jeg har pratet med min kontakt flere ganger. Statskog falt bort og har ikke deltatt i studiet. Det viste seg å være vanskelig å oppnå kontakt med noen som hadde mulighet til å hjelpe meg.

2.3 Metode for datainnsamling.

Jeg har i denne oppgaven forsøkt å kartlegge en praksis for hvordan grunnnerverv av festetomt er. For å komme frem til dette valgte jeg først å gå inn i faglitteraturen og studere den. Jeg har også lest flere saker om lignende temaer som ett dokumentstudie. Dokumentstudier kan beskrives som en kvalitativ innholdsanalyse av tekstdata. Dokumenter kan være en hvilken som helst tekstkilde som er relevant til problemstillingen. I mitt tilfelle blant annet offentlige

dokumenter, lovforarbeider, stortingsmeldinger og litteratur. Det man trenger å gå gjennom fra litteraturen som allerede er kjent er del av dokumentstudiet. Teoripresentasjonen viser at man forstår arbeid gjort tidligere innen fagfeltet. Bryman (2012) s. 98

Det var også naturlig å gjennomføre studier av relevante rettsavgjørelser for å se på praksisen som er vist i de undersøkte sakene. De saker og rettsavgjørelser jeg har studert har kommet meg i hende ved å snakke med grunnerververe, Opplysningsvesenets fond, lese tidligere masteroppgaver som har behandlet lignende temaer og internettsøk etter relevant informasjon.

Jeg ønsket å kartlegge den praksis som gjelder for ulike grunnervervsetater. Ved å bruke intervju som metode for å komme frem til denne type informasjon får man en mer nøyaktig og riktig gjenspeiling av realiteten enn man gjør ved å kun benytte seg av de retningslinjene etatene følger. Når man gjennomfører intervju med en utvalgt person fra en grunnervervsetat baserer man undersøkelsen på ett lite utvalg innen etaten. Å basere en hel etat på en persons uttalelser kan være misvisende men dersom spørsmålet stilles åpent på en måte som skal belyse hvordan deres oppgaver skal utføres og ikke bare hvordan de utfører dem personlig er det likevel representativt for miljøet man innhenter informasjonen fra og belyser spørsmålene jeg ønsker å besvare i min oppgave. "Det er svært verdifullt å få del i ekspertenes erfaringer og kunnskap som ennå ikke er presentert i faglitteraturen, du kan dermed få muligheten til å få frem noe nytt." skriver Dalland (2012) s. 164. Det er ikke bare deres personlige opplevelse jeg vil trekke frem i intervjuene men deres egen beskrivelse av livssituasjonen de befinner seg i og hvordan deres arbeid utføres.

Begrepet dybdeintervju har så mange forskjellige betydninger ut fra hvor man henter sin beskrivelse av intervju fra. Noen kaller det ett kvalitativt intervju. Hensikten med ett dybdeintervju vil normalt være å f.eks. avdekke motiver og holdninger til sosiale eller fysiske forhold på en arbeidsplass. Askheim & Grenness (2008) s.88

Å gjennomføre ett tradisjonelt intervju er tidkrevende. Særlig med tanke på etterarbeidet som kreves. Det er ansett som den beste måten å tilegne seg en grundig og dyp beskrivelse av det man undersøker. Jeg har derfor valgt å gå bort fra det tradisjonelle intervjuet og benyttet meg av e-post og telefon fremfor å fysisk møte personene jeg har intervjuet. Dette har jeg valgt både fordi jeg har brukt lang tid på å opprette kontakt med personer som har ønsket å hjelpe

meg med min oppgave og fordi det for noen av de jeg har opprettet kontakt med har vært det mest ønskede alternativet med tanke på at det er mindre tidkrevende for dem.

For å komme i kontakt med mine intervju-subjekter/ respondenter har jeg tatt kontakt via telefon til deres sentralbord og e-post / kontaktskjema på deres nettsider og spurt vennlig om de kan videresende min forespørsel til noen som arbeider med grunnerverv. Brevene jeg har benyttet ligger vedlagt til oppgaven som vedlegg 1 og 2.

Deretter har jeg avklart via e-post med respondentene hvordan vi skal gjennomføre intervjuet, samt at jeg har informert i form av ett informasjonsskriv om deres deltakelse i mitt prosjekt med tanke på beskyttelse av personopplysninger og for å få bekreftet deres samtykke til å delta i undersøkelsen. Oppgaven er meldt til, og godkjent av Norsk senter for forskningsdata. Intervjusubjektene ble også tilsendt min intervjuguide/ liste med spørsmål. Denne listen / guiden kan sammenlignes med ett spørreskjema, men det er ingen alternativer og respondenten svarer fritt på spørsmålene som stilles. Svarmulighetene er åpne og jeg ønsket å få mest mulig informasjon for å belyse temaene i hvert punkt. Jeg har gjennomført mine intervjuer over telefon hvor jeg videre har sendt mine notater tilbake til subjektet for å få verifisert informasjonen. Dette er viktig for å avklare at det ikke er noen misforståelser mellom meg og intervjusubjektet som kan føre til feil.

Jeg har også gjennomført ett av intervjuene ved skriftlig besvarelse via e-post først. Jeg sendte intervjuguide til subjektet og videre har subjektet satt seg inn i spørsmålene og delvis besvart dem skriftlig. Videre har vi tatt telefonintervjuet i etterkant av dette og gjennomgått deres besvarelse og utdypet det som har vært uklart. I etterkant av dette har jeg også tilsendt min noterte data slik at intervjusubjektet selv skal få verifisere at innholdet jeg legger til grunn i min drøfting er riktig.

Jeg trodde det ville være svært tidsbesparende å gjennomføre intervjuer på måten jeg har gjort, men etter min tidligere erfaring med personlige intervjuer er den store forskjellen egentlig spart tid i forhold til reise til og fra intervjuet. Intervjuguide / liste med spørsmål ligger vedlagt som vedlegg nr.3 og nr.4

3. Teori

For å kunne fremme forståelse av innsamlet data man samler inn til en masteroppgave må denne dataen knyttes til hva som allerede er skrevet om temaet. Bryman (2012) s.98-101 I dette kapitlet presenterer jeg teorien jeg har arbeidet med i denne oppgaven. Målet er å fremme hva som allerede er etablert kunnskap innenfor relevans til problemstillingen. Jeg starter med å presentere grunnerverv og verdsetting. Videre tar jeg for meg tomtefeste med fokus på av utviklingen i tomtefesteloven,

Avslutningsvis behandler jeg kort grunnerverv av festet tomt for å gjøre rede for den teorien som finnes på området.

3.1 Grunnerverv

Grunnerverv er prosessen som skjer ved tilegnelse av grunn og dens tilhørende rettigheter eller en av delene i ett tilfelle hvor grunneier i utgangspunktet ikke ønsker å selge grunnen som kjøperen ønsker å erverve. Hvert år må mange grunneiere avgi grunn til f.eks. bygging eller vedlikehold av offentlig veg, jernbane eller andre funksjoner. Grunnerverv er ett tvangsverv av eiendomsrett til fast eiendom mot erstatning. Når f.eks. Statens Vegvesen skal bygge en ny vei må de skaffe seg rettigheter til de arealer som blir beslaglagt til bygging av veien. Dette kalles grunnerverv. Statens Vegvesen informasjonsbrosjyre s.5.

Ett grunnerverv vil være en forhandlingssituasjon der man på den ene siden har grunneieren eller rettighetshaveren, på den andre siden av forhandlingene har man grunnerververen.

Grunnerververen er den aktøren som ønsker å tilegne seg grunn eller rettigheter til grunn.

Forhandlingene kan være ekstra krevende når grunneier eller rettighetshaver ved inngåelse av forhandlingene er klar over at de må avstå fra sin grunn eller rettighet og er tvunget til å inngå en avtale. Forhandlingene i en grunnerverssak angår erstatningens sum og eventuelt de spesielle andre forhold som kan ha betydning for partene.

3.1.1 Minnelig avtale.

Grunnerverv kan foregå i forskjellige hendelsesforløp. Det mest ønskelige alternativet er at grunnerverver og grunneier/rettighetshaver kommer frem til en minnelig avtale. Å komme frem til en minnelig avtale innebærer at grunneier aksepterer å avstå fra sin grunn eller rettighet til grunn som grunnerververen ønsker å tilegne seg. Herunder ligger det også at partene er enige om erstatningen grunneier skal ha for den grunn og rettigheter det avstås fra. Det kan også foregå slik at grunneier og grunnerverver kommer til enighet om at grunn og/eller rettigheter skal overdras til grunnerverver uten at partene er enige om hva som er riktig erstatning. Dersom partene ikke kommer til enighet om hva som er riktig erstatning kan de inngå en avtale slik at grunnerverver kan ta i bruk grunnen eller rettighetene og erstatningen blir fastsatt ved skjønn. Statens vegvesen (2010) håndbok 287 s.7

3.1.2 Ekspropriasjon

Dersom grunneieren ikke aksepterer å avstå fra sin grunn og/eller rettighet vil i mange tilfeller grunnerverver ha adgang til å ekspropriere den grunn og/eller rettighet ved tvang. jf. ervervslova § 2. Ekspropriasjon krever at det fattes ett vedtak om ekspropriasjon. For å kunne fatte vedtak om ekspropriasjon må det kunne knyttes opp mot samfunnets nytte av vedtaket som grunnerverver ønsker å gjennomføre. Det krever også hjemmel i lov. Når grunneier tvinges til å avstå grunn eller rettigheter skal ikke dette skje uten erstatning eller kompensasjon. Det følger av grunnlovens § 105 at grunneier har krav på full erstatning.

Fordrer Statens Tarv, at nogen maa afgive sin rørilige eller urørilige Eiendom til offentlig Brug, saa bør han have fuld Erstatning (Grunnloven § 105).

Den part det eksproprieres fra kalles gjerne ekspropriert, og den part som eksproprierer kalles ekspropriant. Da disse to navnene er svært like er det viktig å utpeke denne forskjellen. Det faktum at ekspropriert har krav på full erstatning som nevnt er det som skiller ekspropriasjon fra konfiskering av eiendom. Grunnlovens §105 har blant annet som hensikt å skape rettssikkerhet til borgerne. Som overordnet lov av rang etter lex superior prinsippet er

grunnloven høyest av rang i norsk rett og sikrer dermed borgerne fra at lovgiverne kan utvikle lover med paragrafer som åpner for ekspropriasjon uten full erstatning.

Ekspropriasjon krever videre positiv hjemmel i formell lov enten det skjer til fordel for offentlige eller private rettssubjekter. (Falkanger 2005 s.137). Det vil si at formålet det eksproprieres til må nevnes spesifikt i loven. Slike hjemler finnes i en rekke lover de vanligste anvendte er. Lov om overføring av fast eiendom av 23. Oktober 1959 nr.3.

(overføringslova) Overføring er det nynorske ordet for ekspropriasjon. Loven lister opp tiltak som har ekspropriasjonshjemmel og prosess for gjennomføring. Overføringslova §2 inneholder det generelle kravet om at det må være uten tvil at inngrepet vil være med til gagn enn skade. Her mener lovgiver mer gagn for samfunnet enn det er skade for ekspropriaten.

Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 har flere ekspropriasjonshjemler. Viktigst er biten som omhandler at en bindende regulering- eller bebyggelsesplan gir tilstrekkelig hjemmel for ekspropriasjon.

Vegloven av 21 juni 1963 nr. 23 gir også vid ekspropriasjonsadgang til stort sett alt hva angår bygging, utbedring, vedlikehold og drift av riksveg, fylkesveg, og kommunal veg. Det kan også eksproprieres for å gi en tredjepart adgang til offentlig veg eller for privat veg.

3.1.3 Ekspropriasjonserstatning.

Som nevnt vil enhver berørt av ekspropriasjon ha krav på full erstatning jf. Grunnloven §105 Jeg kommer tilbake til hovedprinsippene for fastsetting av vederlag/ erstatning fra pkt. 3.2 Det er i utgangspunktet prinsippene for ekspropriasjonsvederlag som danner grunnlaget for erstatningen som gis ved ekspropriasjon og grunnnerverv med minnelig avtale mellom partene.

3.1.4 Grunnnerversituasjoner

Enhver grunnnerversituasjon er unik. De involverte partene er ulike fra sak til sak. Det samme er situasjonene de er satt i. I Norge har vi ett ulovfestet prinsipp om avtalefrihet. Dette betyr i praksis at enhver står fritt til å inngå en avtale med hvem man vil. Så lenge det er mulig og det lar seg gjøre vil grunnnerververen forsøke å oppnå en minnelig avtale. Minnelige avtaler er å foretrekke fremfor å ekspropriere. Det er flere grunner til at det er slik. Dersom en grunneier, fester, rettighetshaver mister sin grunn/rettighet etter ekspropriasjon kan dette føles voldsomt og aggressivt. Det fører også med seg

ekstra omkostninger å ekspropriere. Ekspropriasjon tar som oftest vesentlig lengre tid en å komme frem til en minnelig avtale og i verste fall kan det føre til forsinkelser i anleggsdriften. Falkanger (2005) s.139. Etter forskriftene i vegloven §50, er hovedregelen at en skal prøve å komme frem til en minnelig løsning før det må fattes ekspropriasjonsvedtak. (Statens vegvesen 2010 s.7)

3.2 Verdsetting

Når boligeiendom skal verdsettes i forbindelse med grunnerverv skiller det mellom to typer inngrep. Delinngrep og helinngrep. Delinngrep vil si at deler av eiendommen blir berørt slik at bare deler av eiendommen skal erverves. Helinngrep vil si at hele eiendommen er berørt og at hele eiendommen skal erverves. Ved avståelsen av grunn enten om det gjelder delinngrep eller helinngrep er det hovedsakelig tre måter å verdsette eiendom på. Reglene om fremgangsmåten finner man i skjønnsprosessloven. Falkanger (2005) s.138.

Disse tre måtene er beskrevet i ekspropriasjonserstatningslova (orvl.) §§ 4-7. Jeg vil også presentere de kort i de tre neste punktene. Etter orvl. §3 skal eieren ha vederlag for avståelse fra eiendom og for skade eller ulempe på gjenværende eiendom, det skal ikke gis vederlag for skattekrav som blir utløst som følge av erstatningen man blir tilkjent.

3.2.1 Salgsverdi

Verdsetting etter salgsverdi vil si at eiendommen verdsettes ut i fra den verdi den er vurdert til å ha ved frivillig salg i det åpne marked i nåtid. På en annen måte kan det sies at salgsverdien er hva en normal kjøper ville vært villig til å betale for eiendommen ved vanlig salg når ervervet gjennomføres. jf. orvl. §5. Salgsverdien benyttes mest ved erverk fra bolig- eller fritidseiendommer, og er den vanligste verdsettingsmetoden for eiendom i normalsituasjon.

3.2.2 Bruksverdi

Verdsetting etter bruksverdi vil si at man verdsetter eiendommen basert på den avkastningen det tapte arealet gir jf. orvl. §6 basert på hva som er påregnelig bruk for arealet. Det skal også gis erstatning etter dagens pris på de ressursene som pr. dags dato står på eiendommen. F.eks. standskog, jord, sand- og grusforekomster og lignende når dette regnes som påregnelig bruk. Denne verdsettingsmetoden er mest vanlig benyttet ved inngrep på landbrukseiendom, altså der grunneieren har avkastning på grunnen i form av f.eks. skogdrift og kornproduksjon. Bruksverdimetoden kan også benyttes på andre typer eiendom hvor det er knyttet en form for inntekt til arealet. Det kan f.eks. være næringseiendom som har betydelig tap som følge av delinngrep og lønnsomheten av det gjenværende arealet blir betydelig påvirket. I henhold til bestemmelsene i orvl. § 4 skal man legge den høyeste verdien av bruksverdi eller salgsverdi til grunn for fastsettelsen av erstatning for grunnavståelsen. Bruksverdi er kanskje mer aktuelt med tanke på jordleie enn festeforhold.

3.2.3 Gjenanskaffelsesverdi

Verdsetting etter gjenanskaffelsesverdi brukes i tilfeller hvor f.eks. en bolig eller fritidsbolig skal innløses. Erstatningen fastsettes dermed på grunnlag av de utgiftene man antar vil påløpe for å anskaffe seg tilsvarende eiendom som den man avstår fra. Erstatningen inkluderer dermed grunnen man avstår fra, utgifter i forbindelse med kjøp av ny eiendom og flyttekostnader. Jf. Orvl §7. Ved denne verdsettingsmetoden skal erstatningen utmåles slik at den berørte eier skal kunne kjøpe seg tilsvarende eiendom uten å være skadelidende.

3.2.4 Ulemper

Som følge av avståelsen må det også gjøres andre vurderinger av ulemper for parten som må avstå fra grunn. Vurderingen av ulemper er for å fastslå det faktiske tapet knyttet til eiendommen. Det er ikke bare selve avståelsen fra grunn eller tapet av eventuell avkastning fra grunnen som er økonomisk tap. Ulemper er Konsekvenser av avståelsen som gir en

negativ opplevelse av eiendommen etter inngrepet. Ulemper deles opp i to hovedtyper. Alminnelige ulemper er ulemper som berører eiendommen uansett om arealet må avstås eller ikke. En typisk alminnelig ulempe vil være støy. Disse ulempene kan medføre erstatning kun hvis de går over fastsatte tålegrenser som er gitt i Naboloven og Forurensingsloven. jf. orvl §8

Spesielle ulemper er direkte knyttet til inngrepet. Spesielle ulemper kan være at det blir vanskeligere å utnytte resteiendommen ved ett delinngrep. Spesielle ulemper erstattes fullt ut ved grunnervervet. Ulempenes størrelse vil ha innvirkning på erstatningens størrelse.

Det er også slik at salgsverdien alene ikke alltid kan gi en riktig fastsettelse av verdien på ett areal som avstås. Dette spesielt ved tilfeller av delinngrep eller stripeerverv der arealet man avstår fra som grunneier ikke alene er aktuelt for ny bebyggelse. Dermed benyttes strøkspris for å fastsette verdien av den stripen det avstås fra. Definisjonen på strøkspris i Store norske leksikon er som følger. Strøkspris er en metode for utmåling av erstatning ved ekspropriasjon. Prinsippet sikrer en viss utjevning av utbyggingsverdiene i ett byggeområde, og motvirker tilfeldige forskjeller som følge av at noen grunneiere kan bygge ut, mens andre ikke får bygge på sine arealer. Begrepet strøkspris er altså en betegnelse som omfatter en gjennomsnittspris for forskjellige reguleringsformål innen ett område.

3.2.5 Differanseprinsippet

Differanseprinsippet er ett veletablert prinsipp siden det ble fastslått i 1976. rt. 1976 s.1507(sandefjord-kjennelsen) hvor det var ett tilfelle av ekspropriasjon av deler av villatomter i Sandefjord. Prinsippet benyttes ved delvis avståelse fra boligeiendom og stripeerverv. Det er vanskelig å fastslå verdien i det at en flekk på eiendommen faller bort, Det kan være solhjørnet, den lille hagebiten som gir hele eiendommen sin sjarm og gjør at den appellerer til beboerne og potensielle kjøpere Det kan også være ett mørkt kratt som egentlig er ubrukelig. Differanseprinsippet går ut på at erstatningen settes slik at den gjenspeiler differansen eller verdiforskjellen mellom den berørte eiendoms areal før og etter gjennomføringen av ervervet. Dette gjøres i tilfeller hvor det berørte arealet verdsettes til null om det skulle vært verdsatt isolert. Selv om arealet er uten selvstendig verdi vil det likevel ha betydning for verdien av resteiendommen. Konklusjonen av differanseprinsippet i Store Norske leksikon forklarer det godt. *“Ved bruk av differanseprinsippet sikres grunneieren erstatning for det tapet ekspropriasjonen påfører resten av eiendommen.”*

Høyesterett formulerer differanseprinsippet slik i rt. 1976 s.1507

“Ved differansebetraktningen må det bygges på den nytte som en eier av boligen ville kunne ha av arealet om det ikke ble avstått. Jeg må forstå overskjønnsretten slik at ankemotpartene ikke kunne anvende arealene til byggegrunn, men bare til hage. Man kan da ikke uten videre forutsette at det tap som skal erstattes, vil falle sammen med kvadratmeterprisen for ubebygde tomter, som er en gjennomsnittspris for den del som kan bebygges, og de deler av tomtene som må gis annen anvendelse. Alt etter forholdene kan erstatningen for en del av en bebygd tomt bli så vel lavere som høyere enn den såkalte strøkspris. Innen en og samme eiendom kan det være arealer som kan avstås uten at det spiller særlig stor rolle for resten av eiendommen, mens tapet av andre arealer kan ha langt større betydning for verdien av den gjenværende eiendom.”

Ved anvendelse av differanseprinsippet kan det være problematisk å sondre mellom hva som er erstatning for grunnen og hva som er erstatning for ulemper på resteiendommen.

3.2.6 Påregnelighet.

Påregnelighet eller påregnelig bruk. Påregnelig bruk er hva som faktisk er påregnelig for den normale grunneier å nytte tomten til i fremtiden. Kommuneplanen er generelt det som setter standarden for påregnelig bruk. For bebygd festetomt er det rimelig å anse påregnelig bruk som bolig dersom det er snakk om boligfeste med tanke på festerens vern i tomtfesteloven. Er arealet regulert til bolig er det annet erstatningsgrunnlag som skal benyttes enn om arealet er regulert til f.eks. landbruks-, natur- og friluftsområde. Er arealet i kommuneplanen betegnet som boligområde skal det erstattes som boligområde. Er det regulert til LNF område skal det erstattes deretter om det må avstås fra. I ett overskjønn fra Eidsivating Lagmannsrett i 2008 LE-2008-65784 påpekes det at man ikke alltid kan ta utgangspunkt i at den grunnen som frastås korresponderer med strøksprisen. Ved ett eventuelt stripeerverv fra festetomt slik som det som omtales i dette overskjønnet kan det tas hensyn til i erstatningsberegningen hvorvidt snarlig innløsning av festet er påregnelig. Små delinngrep behøver ikke å påvirke festeavgiften selv om det påvirker tomteverdien.

3.3 Om tomtefeste

Leie av fast eiendom finnes i flere varianter. Hovedsakelig skilles det mellom to hoveddeler: leie av bebyggelse som hus, leiligheter, hytter, næringslokaler og lignende er på den ene siden. På den andre siden leie av selve grunnen. Tomtefeste er en av variantene for leie av grunn. Av tomtefestelovens §1 fremkommer det at Tomtefeste er feste (leie) av grunn til hus som festeren (leieren) har eller får på tomten.

“I Norge er tomtefeste en utbredt rettighetstype. Det ser ut til at tomtefeste ikke er like mye utbredt over alt i landet. Tidligere var det svært stor ulikhet fra distrikt til distrikt. I Østfold, både i byene og distriktene har bortfeste av tomter fra gammelt av vært det vanlige og salg nærmest unntaket” skriver Lid (1960) s.9 Boken tomtefeste av Olav Lid er en god kilde til tomtefestets historie. Situasjonen er riktignok ikke lik i dag. I betydelig utstrekning var tomtefeste et byfenomen, men med økende interesse for fritidsboliger har dette totalt forandret seg. Falkanger (2017) s.3. Historisk sett har tomtefeste hatt sammenheng med grunnleggingen av byer. Tidligere så man at stat eller kommune kjøpte store grunnarealer og festet bort boligtomter for å danne bysamfunn. I tillegg har både det offentlige og private virksomheter festet bort boligtomter ut fra sosialpolitiske motiver. Rådsegn 9 (1971) s. 7 – 8. Tomtefeste har med få unntak grunnlag i kontrakt. Falkanger & Falkanger (2007) s.230. Tomtefeste er ett alternativ til kjøp. Spesielt for privatpersoner til bolig- og fritidsbolig som jeg i hovedsak også vil fokusere på i denne oppgaven. Den åpenbare grunnen til at tomtefeste gjennom tiden har vært så aktuelt er fordi det å kjøpe grunn er dyrt. For mange som ønsker å bygge bolig eller fritidsbolig har det ikke vært mulig å gjennomføre når man først må kjøpe tomt. Å feste grunn kontra å kjøpe grunn kan veies mot hverandre på mange måter. Desto lengre festeforholdet er i tid og hvor stor grad av selvstendig rådighet festeren har i forhold til eieren er to store faktorer som avgjør hvor vidt tomtefeste er en attraktiv måte å skaffe seg grunn til bolig eller fritidsbolig. Falkanger (2017) s.1.

Både fester og bortfester kan være både fysiske eller juridiske personer, for eksempel aksjeselskap, borettslag, kommune, eller flere i fellesskap som f.eks. ektefeller som sammen fester bort grunn til bolig eller fritidshus. Falkanger & Falkanger (2007) s.232 Festeieendom er registrert i matrikkelen som egen eiendom, oftest med ett festenummer i tillegg til kommune- og gårdsnummer. Som fester har man samme fysiske råderett som bortfester. Grunnen kan f.eks. pantsettes og overdras. Grunneierens reelle interesse i en bortfestet tomt er kravet om en årlig festeavgift. Festeformen gir grunneier en fast inntekt. Man har også

muligheten til en fremtidig gevinst. Grunneier slipper også å gi grunnen definitivt fra seg. Dersom man ser tilbake på den tiden før det var ett ordnet bankvesen ble kapital ofte plassert i jord. Det kunne også være vanskelig for grunneierne å finne noen som var i stand til å kjøpe tomt mot kontant betaling. Lid (1960) s.17-25. Gjennom tiden har det vært stor utvikling i festerens stilling i forhold til grunneier. Det har vært flere lovendringer. Disse kommer jeg tilbake til i neste avsnitt som omhandler tomtefesteloven. Ut ifra den første tomtefesteloven som trådte i kraft 30 mai 1975 kunne det for mange festere være en del usikkerhet tilknyttet muligheten bortfester har til å kunne bringe festeforholdet til opphør. Tomtefeste reguleres pr dags dato av lov av 20. Desember 1996 nr. 106 om tomtefeste. Tomtefesteloven. *”Kva lova gjeld - lova her gjeld feste (leige) av grunn til hus som festaren (leigaren) har eller får på tomta. Inn under lova går og bruksrett til grunn som skal nyttast til veg, bilplass, hage eller liknande i samband med hus på festetomta. (..).”*

Tomtefestelovens §1 formålsparagrafen, fastslår lovens virkeområde. Loven gjelder kun tomtefeste. Tomtefeste må ikke forveksles med annen type eiendomsleie som f.eks.: forpaktning, jordleie, eller husleie. Selv om det finnes klare likheter reguleres disse formene for eiendomsleie i eget lovverk.

Adgangen til å feste bort tomter har vært diskutert siden slutten av 1950-tallet.

Tomtefestekomiteen av 1958 diskuterte i sin innstilling i 1962 om det burde begrenses rett til å feste bort tomter fra privat eiendom eller om det burde forbys. Komiteen kom frem til at det ikke burde forbys. De kom derimot frem til at man burde gi regler som sikrer festerens rett skriver Ernst Nordtveit i sin artikkel i Lov og Rett 06 / 2001 s.321

Det faktum at tomtefeste er en omstridt praksis velger jeg ikke å se på i denne oppgaven men jeg nevner det avslutningsvis i oppgaven under problemstillinger som ikke blir tatt opp i oppgaven.

3.3.1 Tomtefesteloven.

Tomtefesteloven som trådte i kraft 30. Mai 1975 var den første formelle lovreguleringen som fantes for festeforhold i Norge. Før denne loven trådte i kraft var det ingen generell regulering av festeforholdet fastsatt i norsk lov. Innholdet i festeforholdene måtte dermed avklares ved tolkning av avtalene videre supplert med alminnelige regler for kontrakt og noen særregler som fantes i lovverket. Det var de konkrete avtaler i stor grad som fastla partenes rettigheter

og plikter – ofte med variasjon fra landsdel til landsdel hva angår det karakteristiske avtaleinnhold. Falkanger (2017) s.3

Når lovgiver arbeidet med forberedelsene til 1975 loven ble temaet om det skulle være adgang for private til å feste bort grunn igjen tatt opp. Justisdepartementet var i tvil men adgangen til å bortfeste ble opprettholdt. jf. ot. prp. nr. 2 (1974-1975) s.23.

Fester kunne før loven av 1975 f.eks. forsøke å erverve tomten ved ekspropriasjon jf. Oreigningslova § 2 nr. 31. dersom fester og grunneier ikke kom til enighet og fester ønsket innløsning av tomten. Hovedgrunnen til at det kom lovgivning i 1975 antas å være at Norge var eneste land uten samlede lovregler på området, selv om tomtefeste var svært vanlig her til lands. Tomtefesteloven skulle beskytte festerne, bortfester antas å måtte ha vært ansett å være den overlegne part ved inngåelsen av en festeavtale før lovgivningen kom.

På 1980-tallet steg norske boligpriser kraftig. I 1983 ble prisreguleringen opphevet og deregulering av kredittmarkedet gjorde det enklere å få lån. jf. innst. s. nr. 213 punkt 2.1. (1993-1994) deretter i 1988 startet sivillovbokutvalet gjennomgang av loven fra tomtefesteloven fra 1975 og avga sin innstilling i 1993. jf. NOU 1993:29. Proposisjonen ble fremmet i 1995-1996 ot.prp. nr. 28 (1995-1996) og det ble en ny tomtefestelov. Tomtefesteloven av 1996. Loven trådte i kraft 1.januar 2002 fordi det var problemer knyttet til regulering av festeavgiften. I tiden etter tomtefesteloven av 1996 steg igjen boligprisene kraftig og virkningene av loven hadde medført større konsekvenser enn man hadde antatt ved vedtakelsen av loven. Larsen (2005). Loven ble latt stå i bero. Videre fremkom det flere forslag og å sette ett tak på festeavgiften. Dette ble vedtatt i endringslov av 7 juli 2000 nr. 70. Høsten 2001 var det regjeringsskifte og loven ble som nevnt satt i kraft fra 1 januar 2002. Under forberedelse til den nye tomtefesteloven av 1996 vurderte departementet igjen om det burde innføres begrensninger i retten til å feste bort tomter. Igjen ble det funnet ikke nødvendig jf. ot. prp. nr. 28 (1995-1996) s.11. Det ble igjen diskutert i ot.prp. nr. 41 (2003-2004) s. 56-57 men igjen fant man ut at det ikke skulle opprettes noe forbud mot inngåelse av nye festekontrakter.

Når den nye tomtefesteloven trådte i kraft fra 2002. Inneholdt loven ett tak for festeavgiftene på kr. 9000,- Videre fortsatt prisnivået i samfunnet å øke. Prisene ble så høye at uenige grupperinger ble enige om at verdistigningen måtte fordeles. jf. innst. s. Nr. 102 (2002-2003) Det måtte legges frem for stortinget ulike alternativer til regelverk som innebærer mulig

innløsning av festetomter og forslag til nødvendige lovendringer. Muligheten for innløsning bør omfatte alle festere, uavhengig av tidligere regler og praksis. Det sentrale spørsmålet var om det gis full erstatning i grunnlovens forstand. Som hovedregel og utgangspunkt legges reglene i oteigningsvederlagsloven og rettspraksis til grunn når dette skal vurderes. Den klare hovedregelen er at den som avstår eiendomsrett, har krav på omsetningsverdien, dersom ikke avkastningsverdien er høyere jf. orvl §4.

Justisdepartementet sendte 5. juni 2003 ut et høringsbrev som inneholdt 7 forslag til hvordan festeavgiften skulle reguleres, og 7 forslag til hvordan innløsningssummen kunne fastsettes.

Som følge av ot.prp. nr. 41 (2003-2004) ble utkast til lovendring fremmet. Lov 63 / 2004.

Opprinnelig hadde departementet foreslått innløsning til 30 ganger festeavgiften etter oppregulering, rett til forlengelse på samme vilkår som tidligere og en minste innløsningssum på kr. 50 000,-. Forslaget gikk ikke gjennom.

I lov 63 / 2004 kom det viktige lovendringer. De kan gjengis i 4 hovedpunkter. I sin kommentarutgave av tomtfesteloven (2017) s.7-8 beskriver Thor Falkanger de slik.

1. Forbud mot avtalebasert regulering av festeavgift som fører til ett høyere beløp enn det som er i samsvar med endringen i pengeverdien. For avaler før 1.jan 2002 kunne det likevel reguleres en gang” i samsvar med det som tvillaust er avtalt” jf. 15 annet ledd nr.2 – med beløpsbegrensninger for avtaler før 26 mai 1983. Engangsløftet ble her introdusert for første gang.
2. Reglene om innløsning ble forenklet.
3. Reglene om innløsningssum var foreslått forenklet av departementet. Stortinget foretok midlertidige endringer, som var mindre vellykkede jf. innst. o. 105 (2003-2004) og rt 2007 s. 1308 (Sørheim-dommen)
4. Der innløsning ikke ble krevet ved avtaletidens utløp, kunne festeren forlange at festet skulle fortsette på” same vilkår som før” (§33). – men med justering av avgiften i samsvar med pengeverdiendringene.

Regelen i §33 første til to plenumssaker. rt. 2007 s.1281 (Øvre Ullern-dommen) og rt. 2007 s. 1306 (Rollag) Grunneiers innsigelser på grunnlov og EMK ikke førte frem. Rollag ble innbragt for EMD, og EMD fant det slik at regelen var i strid med EMK protokoll 1-1, jf. Lindheim o.a. mot Norge, dom 12 juni 2012. Det ville ta tid å gjennomføre lovendringen avgjørelsen nødvendiggjorde og det ble gitt en midlertidig lov, - lov 89/2012 som gjaldt frem

til 1 juli 2015. Endringsloven til tomtefesteloven lov 63/2015 medførte vesentlige endringer i reglene om engangsløft. Især i §15 fjerde ledd. Falkanger (2017) s.8

Festeavgiftene har ofte vært lave i forhold til tomteverdien. I tilfellet av lindheimdommen var de aktuelle festeavgiftene lavere enn 0,25% av markedsverdien på tomta. Den nye lovendringen er derimot ganske annerledes. Ved forlengelse av feste etter bestemmelsene i §33 kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang slik at den svarer til 2% av tomteverdien med fradrag for eventuell verdiøkning fester har tilført tomten. Bortfester kan likevel ikke kreve avgiften regulert mer enn til ett høyestebeløp årlig for hvert dekar tomt eller til det beløpet som regulering i samsvar med pengeverdien vil gi. Høyestebeløpet er kr. 9000,- justert hvert årsskifte etter 1. Januar 2002 i samsvar med endringen i pengeverdien. jf.§15 fjerde ledd. Dette maksimalbeløpet er helt uavhengig av tomteverdien. Lovendringen kan dermed i dette tilfellet forårsake at festeavgiften i enkelte tilfeller kan bli hele åtte ganger så høy. Dersom man eventuelt har en festet hyttetomt ved sjøen på 5 mål vil dette kunne påvirke ett festeforhold vesentlig. På den annen side vil en festet tomt i f.eks. Oslo området gi en uheldig fordel den andre veien da tomteverdiene der er vesentlig høyere. Der vil grunneier muligens sitte med en urimelig lav festeavgift og dermed svært dårlig avkastning på sin grunn.

Før lovendringen i tomtefesteloven var loven i realiteten slik at jf. tfl. §39 ville fester måtte fjerne huset og annet løsøre som står på eiendommen når festet avvikles / utløper jf.§33. Med dagens lovgivning kan festet løpe videre etter samme vilkår som tidligere. Det ble også slått fast at fester har mulighet til å innløse tomten etter 30 år ut i festeforholdet og deretter hvert andre år dersom det er boligfeste. Den samme muligheten kommer etter 30 års løp av festetiden med ny mulighet for innløsning hvert 10. år for fritidsfeste. Innløsning kan også kreves når festetiden er utløpt jf.§32 til en pris på 25 ganger årlig festeavgift eller grunneier kan kreve 40% av tomteverdien på innløsningstidspunktet. jf.37.

3.3.2 Innholdet i en festekontrakt

Festeavtaler som inngås i nyere tid er greie å tolke. Etter at det ble ett fast lovverk for tomtefeste ble avtalene som ble inngått i større grad standardisert og inneholder den informasjonen som er relevant. Som jeg nevnte innledningsvis i dette kapitlet finnes det flere variasjoner av eiendomsrettslige leie- og bruksforhold. For å avgjøre om gamle avtaler om det faktiske forholdet er tomtefeste eller om det er en annen form for leie- og bruksforhold må tolkes. Det finnes mange lokale begreper og termer som er brukt om leieforhold fra det ble tatt i bruk. Om avtalen er skriftlig kan den tolkes og de reelle forholdene kan kartlegges. Det finnes også festeavtaler som er inngått muntlig, i disse tilfellene kan det være vanskelig å finne ut hva som er avtalt.

Kartverket har laget en standard for oppsett av festekontrakter som inngås.

Fstekontrakten skal inneholde:

- Dato for inngåelse
- Partene i festeforholdet
- Eiendommen det gjelder. Altså knr. Bnr. og FN.
- Formålet tomten skal nyttes til.
- Vederlaget pr. år. (festeavgift)
- Bestemmelser om oppjustering av vederlaget.
- Festetid
- Panterett for festeavgiften
- Samt eventuelle spesielle rettigheter og vilkår som partene har.

Eksempel på en festekontrakt ligger vedlagt som vedlegg nr. 5. Festeavtalene som inngås i dag er dermed langt bedre utformet enn de har vært tidligere. Det standardiserte oppsettet gjør avtalene mye sterkere og sikrer ett forutsigbart avtaleinnhold. Dermed er det tryggere for fester å gjøre investeringer og grunneieren er sikrere i forutsigbarheten på sin inntekt. Når festeavtaler inngås i dag skal forholdet tinglyses og det opprettes ett festenummer på tomten slik det opprettes ett bruksnummer ved en ny-utskilt tomt.

3.3.3 Typer feste

Festetomter finnes i flere varianter med forskjellige formål. I Norge er feste til bolig det vanligste. Som tidligere nevnt kunne det være vanskelig å finansiere kjøp av grunn for å oppføre bolig. Mange valgte dermed å inngå en festeavtale hvor man kun betalte en fast sum årlig for å ha en tilnærmet lik råderett over eiendommen som ved kjøp. Dette var for mange boligbyggere en svært gunstig løsning.

Det skilles hovedsakelig mellom to typer festetomter. Ordinær festetomt og punktfeste. Ved ordinær festetomt er tomten begrenset til ett bestemt areal. Grensene er beskrevet, nedtegnet eller lignende. Denne typen feste er også ofte matrikulert slik som en normalt utskilt eiendom. Dette er den vanligste typen feste og er gjerne brukt i bebygde områder som byer eller tettsteder. Punktfeste er en festetomt uten oppmålte grenser. Festearealet er ikke presist angitt, bortsett fra ett punkt; bebyggelsen må plasseres slik at punktet kommer innenfor grunnmuren. (Falkanger 2005 s.217) denne varianten fremkommer hovedsakelig til fritidsbebyggelse men det er også brukt i andre sammenhenger, selv om dette er svært sjelden. Festeren har med punktfeste eksklusiv rådighet over det areal huset eller bebyggelsen legger beslag på, samt det areal som støter umiddelbart til. Festeren kan også nytte areal som ligger noe fjernere fra bebyggelsen men dette har han ikke eksklusiv rådighet over. Han kan dermed sammenlignes med en servitutthaver. Punktfeste kan by på flere vanskeligheter enn ordinært feste om fester ønsker innløsning. Dette på grunn av uklarhet rundt grenser og hvilke rettigheter som måtte foreligge rundt bebyggelsen. Den fysiske rådigheten ved en festeavtale uten bestemte eiendomsgrenser er i tfl. § 16 begrenset til ett dekar dersom det ikke er angitt noe annet størrelsesforhold i avtalen.

Det skilles hovedsakelig mellom tre ulike festeformål. De tre er boligformål, fritidsformål, og andre feltforhold. Sistnevnte er en fellesbetegnelse og derunder hører næringsfeste. Reglene i loven er i utgangspunktet anvendelige for ethvert festeforhold men, for lovgiveren har det vært særlig maktpåliggende å gi festeren vern der grunn festes til bolig- og fritidsformål.

Loven har sterkest vern for feste til boligformål, Med boligformål menes alt fra enebolig til boligblokk. Dette kan reise tvilsspørsmål om formålet dersom en boligblokk har f.eks. en kiosk på grunnivået. Skillelinjen går etter hva som anses som hovedformålet.

Fritidsbebyggelse har også beskyttelse fra lovgiveren men lovgiver har ikke samme innløsningsrett til tomten som boligfesteren. Falkanger (2010) s. 220- 221.

3.3.4 Rådighet.

Rådighet skilles i to typer i denne sammenheng. Fysisk rådighet og rettslig rådighet. Tomtefestelovens kapittel 4 har regler som omhandler festers råderett over eiendommen. Den rettslige rådighet fremgår av tfl. §§17 og 18. Jamfør tfl. §17 gis festeren rådighet til å overføre sin bebyggelse medfølgende festeretten på tomten til en annen. Dette kan være seg at man har lov til å selge huset sitt selv om det står på festetomt. Huset kan gå i arv, eller overdras på annen måte. Dette tilsier at man som fester også på mange måter bør stille relativt likt som en boligeier med selveid tomt i en grunnerversituasjon. Ved salg av bolig på festetomt kan festeavtalen videreføres til den nye eieren av huset som dermed er den nye festeren, jf. tfl. §18 kan festeren pantsette festeretten og de byggverk festeren har eller får på tomten. Fysisk rådighet omhandler muligheten man har for å gjøre fysiske inngrep på festeeiendommen. Tfl. §16 fastslår at fester har samme råderett over eiendommen som en normal grunneier såfremt ikke annet fremgår av festeavtalen. Det faktum at festeren har rådighet til å gjøre fysiske inngrep på eiendommen fremmer spørsmålet om hvem som har krav på erstatning for eventuell opparbeidelse på eiendommen ved ett grunnerverv.

3.3.5 Grunnerverv av festetomt.

Som jeg nevnte tidligere var det ingen formell lovgivning rundt tomtefeste i Norge før tomtefesteloven trådte i kraft i 1975

“Som nemnt er det mange stader rett vanleg at festavtalane med reine ord steller i utsikt ei fornying av festet. Dette kan – saman med risikoen for oreigningsinngrep – ha skapt grunnlaget for ein sedvane om at festaren skal ha rett til å feste tomte på nytt om ikkje eigaren har sakleg grunn til å nekte ny bortfesting.” Lid 1960 (s.252.) sedvane var altså frem til 1975 den eneste praksisen man hadde på området.

Når tomtefesteloven trådte i kraft fantes det allerede lovhjemmel for ekspropriasjon av festegrunn. Denne hjemmelen fant man i Lov om ordning av visse jordspørsmål av 22 juni 1928 nr. 25

Gjeldende lovhjemmel finner man i oreigningslova §2 31-ledd. Hvor det gis hjemmel til ekspropriasjon til bolig eller å få eier- eller bruksrett til fundament det står hus på når huseieren ikke eier grunnen.

” Mot vederlag etter skjøn til den det råkar, kan oreigningsinngrep setjast i verk etter vedtak av eller samtykke frå Kongen, så langt det trengst til eller for Bustadbygning eller å få eigar- eller bruksrett til tuft som det står hus på når huseigaren ikkje eig grunnen ”

Håndbok 287. “Grunnerverv til vegformål” ble utgitt av Statens Vegvesen som en del av deres serie med håndbøker med veiledningen for hvordan man skal håndtere forskjellige situasjoner. Brukes i dag av flere etater som gjennomfører grunnerverv. Den har i punkt 3.2.11.2 ett avsnitt som omhandler tomtefeste. Dette er kort forklart men nevner konkret viktige temaer.

“Ved avståelse av grunn fra eiendom som er bortfestet, må avtale inngås både med bortfester og fester.” For bortfester innebærer avståelsen at han har krav på erstatning for festeavgiften (nåverdien), og for tomten, når festeforholdet løper ut og tomten skal tilbakeføres han, er blitt mindre. Festeren skal derimot ha erstatning for eventuell opparbeidelse og annen verdireduksjon på eiendommen, bl.a. hensyntatt lengden på gjenværende festetid.”

Videre viser det til at jf. tfl. §32 har festere av tomter til bolig og fritidseiendom krav på innløsning av tomten, og jf. tfl. §33 at det i stedet for innløsning av tomten kan kreves forlengelse av avtalen etter samme vilkår som før, og videre fastslår at ved forlengelse av festeforholdet blir festet uoppsigelig fra bortfesteres side og dermed i realiteten evigvarende jf. henvisningen til lovens §7 første ledd. ”for nye festeavtaler og avtaler som er lenga etter tfl. §33 gjeld feste av tomt til bustadhus og fritidshus til festet vert sagt opp av festaren eller tomta vert innløst”

Ved avståelse av grunn fra festetomt til bolig- og fritidshus innebærer dette at man kan legge til grunn at festeforholdet er evigvarende, og at bortfesteren har krav på erstatning for nåverdien av den fremtidige bortfalte festeavgiften, mens festeren har krav på all annen erstatning. jf. rt. 2007 s.1308 (Sørheim-dommen)

3.3.6 Matrikkelføring ved grunnerverv av festetomt.

For å gjennomføre grunnerverv av en festetomt må man først oppheve festeforholdet. Ved delinngrep må man først oppheve og slette det opprinnelige festeforholdet. Deretter må man opprette en ny eiendom uten det arealet som er avstått. Denne nye eiendommen må registreres som ny festegrunn med nytt festenummer. Kartverkets føringsinstruks for matrikkelen har nedtegnet dette på følgende måte under punktet 4.2.1 som omhandler opprettelse av ny grunneiendom ved fradeling.

”Grunneiendom kan ikke opprettes der deler av arealet omfatter festegrunn. I slike tilfeller må først festegrunden fradeles til grunneiendom som det i sin tur kan fradeles fra, eller festegrunden må reduseres/ endres slik at fradelingen kan skje fra underliggende grunneiendom.”

De videre reglene for føring av endringer i festegrunn finner man under punkt 4.6.12. i føringsinstruksen.

4.Min innsamlede data.

Dette kapitlet er presentasjonen av min innsamlede data. Jeg vil også gjøre rede for den vurderingen som må gjøres av datamaterialet. En av utfordringene med kvalitativ metode er at det genererer store mengder data. Intervjuene er skrevet under gjennomføring. Dette er gjort for å sikre at jeg får med alle de detaljer som kommer frem. Jeg har forsøkt å gjengi det som er blitt sagt ord for ord. Supplert med det som er skrevet. Å notere mest mulig så detaljert som mulig har gitt meg større mulighet for å gjennomføre en grundigere tekstanalyse. Med en mer nøyaktig beskrivelse er det lettere å kategorisere og deretter binde sammen til en drøfting i kapittel 5.

4.1 Reliabilitet og Validitet

Som nevnt i metodekapitlet av denne oppgaven finnes det vitenskapelige metoderegler man må følge i en oppgave som denne. I tillegg til dette finnes det kunnskapskrav. Metodene som benyttes til datainnsamling skal gi troverdig kunnskap. Er resultatene til å stole på og er de gyldige? Når resultatene av en undersøkelse skal kvalitetsvurderes trekkes gjerne begrepene reliabilitet og validitet frem. Askheim, O.G. Aa. & Grenness, T. (2008) s.22.

Reliabilitet betyr pålitelighet og omhandler at målinger må utføres korrekt, herunder at eventuelle feilmarginer må angis. Validitet står for relevans og gyldighet. Det som måles, må ha relevans og være gyldig for det problemet som undersøkes. Dalland (2012) s. 52.

Reliabiliteten handler om hvor nøyaktig informasjonen man legger frem er. Det kan sammenlignes med en meterstokk. Skal man måle opp 76cm, og måler 76 cm med en målestokk er det til å stole på at det man har målt faktisk er 76 cm. Har man derimot f.eks.

skrittet opp 5 meter i gårdsplassen for å vise hvor man vil har postkassestativet i forhold til døra kan man ikke si dette er reliabel informasjon. Det er rett og slett for unøyaktig. I kvalitativ forskning er ikke cirka tilfredsstillende. Det må være nøyaktig for å gi resultatene av forskningen en verdi. Unøyaktig forskning er feil og uten verdi for noen. Dette fordi forskningen ikke viser reliabilitet. Validiteten er derimot en annen side av samme sak. Skal man måle opp 3dl melk kan man ikke måle med målestokken vi målte 76cm med tidligere. Det er feil verktøy, måleinstrumentet egner seg ikke til å måle det man skal måle. For meg som skal intervjuere subjekter om sammenhengen mellom festeeiendom og grunnverv må jeg bruke riktig verktøy i form av å stille konkrete spørsmål som omhandler tematikken jeg vil ha svar på. Får jeg ett svar som starter med ”jeg antar du kan si det slik...” er dette egentlig ett svar verdt lite. Askheim, O.G. Aa. & Grenness, T. (2008) s.22-23. Det må være relativt nøyaktig informasjon for at man skal kunne bruke det som grunnlag i drøftingen. Muligens kan vi si at reliabilitet er en betingelse for validitet. Larsen (1976) s.127. Reliabiliteten skal kunne måles for å se om det er troverdig. Validiteten går mer på om det er mulig å bekrefte det man har kommet frem til. At man skal måle noe i cm med en meterstokk er troverdig. At man har målt opp 3 dl melk med den samme målestokken er vanskelig å bekrefte. Det må være en viss grad av samsvar mellom de tilfellene man har. Dersom det jeg får ut av ett intervju avviker totalt fra den dataen jeg har samlet i litteraturen er det grunn til å betvile påliteligheten til de dataene jeg har skaffet. Målet er å få den virkelige situasjonen frem slik at jeg har samlet data som er konsistente og pålitelige. Etterprøvbart kommer inn her. Hvis de dataene jeg har samlet i intervju fremstiller samme situasjon som man har funnet i litteraturen kan man si det er etterprøvbart og fremstår pålitelig. Konseptet om reliabilitet er enklere å kontrollere ved kvantitativ forskning da man ofte gjør det samme forsøket på en mindre dyp måte mange flere ganger. Askheim, O.G. Aa. & Grenness, T. (2008) s.22-23

4.2 Intervjuer.

Dataen fra de gjennomførte intervjuene vil følge i dette kapittelet som er sammensatt tekst hvor det viktigste er trukket frem. Komplette intervjuer ligger vedlagt som vedlegg 7- 11. Punkt 4.2.1 er intervjuene som er gjennomført med grunnerververe sammenstilt. Punkt 4.2.2 er data innsamlet fra intervju med Opplysningsvesenets fond på grunneiersiden.

Gjennom dette kapittelet vil jeg forkorte intervjusubjektene som følger for å gjøre teksten mer lettleselig:

Statens Vegvesen Øst - SVV øst

Statens Vegvesen Nord SVV Nord

Bane Nor - BN

Statnett - SN

Opplysningsvesenets fond – OVF

4.2.1 Intervjuer Grunnerververe.

-Er det mange tilfeller hvor festetomter er hele eller deler av ervervsområdet?

Tomtefeste er sjelden problematikk for grunnervervene jeg har intervjuet. Min kontakt i BN har i løpet av sin karriere sett lite av festetomter i grunnervervssakene han har arbeidet med. For SN er situasjonen den samme. Videre viser SN til at inngrepene de gjør så sant det er mulig skjer utenfor bebyggelse, fordi kraftledninger helst skal slik. SVV nord anslår at 1% av de eiendommene han har ervervet grunn fra er festetomter. Og viser til at det trolig er ett noe høyere tall i Nordland enn i Troms der SVV nord har sitt arbeidsområde.

Gjennom mine gjennomførte intervjuer kommer det altså frem at tomtefeste er sjelden problematikk for grunnerververe. SVV Øst viser til tallmateriale fra Januar 2006- April 2017. I dette tidsrommet har Statens Vegvesen på landsbasis registrert 1023 poster hvor ett

festeforhold er part i en grunnervervsak. Innenfor denne valgte tidsperioden er det gjennomført anslagsvis 31 000 erverv fra grunneiere og andre rettighetshavere. Dette medfører altså at anslagvis 3,3% av de gjennomførte ervervene berører festeeiendom.

Av disse 1023 ervervene er fordelingen mellom helavståelse, delavståelse, midlertidig avståelse og annet/ uregistrert:

Helavståelse: 84 poster. (8,21%)

Delavståelse: 651 (63,63%)

Midlertidig avståelse: 22 (2,15%)

Annet / Uregistrert) 266 (26,01%)

-Når man behandler en slik sak, hvordan er fremgangsmåten? Både før oppstart og under gjennomføringen. Hvem kontaktes? Hvordan tar dere kontakt? Hvordan kommuniserer dere med partene gjennom forhandlingen. Er det noe forskjell på kontakten dere har med en part som eier eller fester?

SVV Øst opplyser at veldig grovt vil oppsettet for prosjektgangen for en grunnerverver blir noe som dette:

- Eventuell konseptfase. (Dette gjennomføres ikke i alle prosjekter.)
- Deltakelse i planprosjektet
- Kvalitetssikre eiendomsgrenser og rydde i eiendomsforhold

-Grunnerverv – selve prosessen med å skaffe tiltredelse

- Informere, verdsette og forhandle
- Dersom partene kommer til enighet → Kjøpekontrakt
- Dersom partene kommer til delvis enighet → Avtale om tiltredelse, erstatning fastsettes i skjønn
- Dersom partene blir ikke enige. → Ekspropriasjonsvedtak

Evt. Skjønn

- Gjennomføring av oppmålingsforretning/matrikulering.

- Avslutning og arkivering.

BN benytter seg av samme fremgangsmåte som vegvesenet. Min kontakt nevner ikke planfasen, men derfra fremstår prosessen lik. SN har en litt annen fremgangsmåte enn Vegvesenet og BN. De opplyser at de søker ekspropriasjonsrett før de iverksetter forhandlinger med rettighetshaver. SVV øst utdypet at i utgangspunktet for forhandlinger er det i tillegg til å klargjøre hvem som kan inngå bindende avtaler for hjemmelshaveren, nødvendig å vurdere behovet for å inngå avtaler med dem som måtte ha særskilte rettigheter i eiendommen som erverves.

Totale bruksrettigheter som tomtefeste kan være registrert i eiendomsregisteret, grunnboken og matrikkelen. Det vil kun være registrert i grunnboken hvis forholdet ikke er geografisk avgrenset. I så tilfelle er det enkelt for grunnerverver å fange opp eiendomsforhold som eier, rettighetsstruktur, og muligens eiendomsstruktur. Verre er det hvis festeforholdet av ulike grunner ikke er registrert og synlig for grunnerverver, eller hvor fester og / eller grunneier har gått bort og man sitter igjen med døde hjemmelshavere. Ved døde hjemmelshavere må det undersøkes hvem som er arvinger, eventuelt overføre hjemmel osv. Døde hjemmelshavere behøver ikke å være problematisk for vegvesenet da de ikke tinglyser hjemmelsoverføring til seg selv. De bruker hjemmelseklæringer, jf. Lov om eigedomsregistrering (matrikkellova) §24 fjerde ledd, Forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften) § 33 2.ledd, men f.eks. for Statnett som ikke kjøper grunn til eiendom, men inngår avtaler og tinglyser disse som servitutter på avgivereiendommene, kan døde hjemmelshavere være problematisk, jf. tinglysingsloven § 13.

[-Hvordan forholder grunnerverver seg til partene i en slik sak? Er det noen spesiell grunn til at du som grunnerverver forholder deg på akkurat denne måten?](#)

Alle grunnerververene sier det er viktig for dem å forholde seg likt til både grunneier, fester, fremfester og eventuelle andre rettighetshavere. Alle som kan ha krav på erstatning behandles i utgangspunktet likt. Erstatningsutmålingen vil bli forskjellig. Man kan oppnå enighet med en part og kanskje måtte gå til skjønn med den andre sier BN. Både grunneier / hjemmelshaver, fester og eventuell fremfester har ekspropriasjonsrettslig vern sier SVV nord.

SVV øst viser til at man skal følge de etiske linjene for grunnerverv og spille med åpne kort. Det er veldig viktig i forhandlinger som kan lede til ekspropriasjonsskjønn. Videre utdypes det at forhandlingsmetodene er forskjellig ut fra hvilke rettighetshavere man møter på. Noen

rettighetshavere kan være konfliktsky og har større veiledningsbehov med tanke på rettigheter og plikter, mens med andre parter er situasjonen det motsatte. Før oppstart handler det mye om å informere og veilede partene i hvordan de kan påvirke, opplyse og medvirke i planprosessen. I tillegg spesielt hvor ulike rettighetsforhold ikke er synlige for grunnerverver. Der handler det om å fange opp ulike rettighetsforhold som vil komme til å få relevans for planarbeidet i første rekke, og grunnervervet, evt. ekspropriasjon i siste rekke. Særskilte rettigheter behandles på lik linje med eiendomsretten i den grad disse rettighetene berøres av tiltak.

-I en slik prosess hvor det foreligger en festeavtale. Er festeavtalen sentral i forhandlingene? Eller er det en ganske standardprosess uavhengig av eierforhold?

SN viser til at de svært sjelden foreligger festeavtaler på eiendommene som berøres av deres inngrep. Derimot om det foreligger festeforhold må grunneier og fester komme frem til enighet seg i mellom hvem som har krav på hva.

BN sier festeavtalen er sentral med hensyn til erstatning. Den kan også inneholde punkter om hvordan festeforholdet skal justeres ved eventuell ekspropriasjon. Eksempelvis kan det stå skrevet i festekontrakt at ved avståelse av grunn til det offentlige skal det skje en forholdsmessig reduksjon av festeavgiften. Dersom grunneier er det offentlige kan det eksempelvis stå slikt som at fester ikke kan motsette seg å avstå grunn til offentlige formål.

SVV øst sier som BN at festeavtalen kan gi sentral informasjon om både eiendomsforholdene, og være til nytte for vurderingen av hvilket eventuelt økonomisk tap grunneier kan få i form av tapt festeavgift. Videre fra dette viser SVV øst til erfaring fra jordleie og påpeker at jordleieavtaler sjelden er tinglyst. Dermed er det opp til grunneier/ jordleier å fremskaffe disse og gi grunnerverver tillatelse til å se avtalen. Dersom de ikke får tak i avtalene kan det bli ett vanskelig forhandlingsforhold. I festeforhold er det som regel enklere å fremskaffe stiftelsesdokumenter. Erverver man grunn fra en matrikkelenhet med gårds,- bruks.- og festenummer er denne registrert i grunnboken. Da er det i de fleste tilfeller mulig å bestille kopi av stiftelsesdokumentet, og andre tinglyste dokumenter på eiendommen. Å få tak i disse dokumentene så tidlig i prosessen som mulig er det beste avslutter SVV øst. SVV nord sier at i tettsteder hvor det kan være snakk om større økonomiske tap kan festeavtalen være sentral som grunnlag for forhandlinger og erstatningsberegning. Der det er snakk om mindre økonomiske tap kan festeavtaler være mindre viktige for prosessen.

-Går man forskjellig frem i en sak avhengig av hvordan type grunneier man forhandler med? Er det forskjell på å f.eks erverve grunn eid av Statskog som er en stor grunneier, fremfor å erverve grunn fra en privatperson?

Alle etatene er enige om at de ønsker å behandle alle berørte parter så likt som mulig. Ærlighet er sentralt og den berørte part skal ikke føle seg presset i en forhandlingssituasjon. BN og SVV øst nevner også at strategien vil være noe avhengig av hvordan rettighetshaver man møter på. Ikke basert på hvilken rettighet de har, men på personlige forhold. Dersom man møter profesjonelle aktører kan man gå litt mer direkte frem enn med privatpersoner med mindre kunnskap om feltet. Det finnes flere måter å imøtekomme den enkelte rolle. Det er viktig som grunnerverver å tenke på seg selv som grunneiers representant i like stor grad som vegmyndighetens representant opplyser SVV øst. SVV nord påpeker at de ikke pleier å ha befaringer med FeFO, Statskog eller OVF slik som de f.eks ville hatt med privatpersoner / grunneiere med mindre eiendom.

Det er flere forskjeller mellom offentlig/privat, innad det offentlige (f.eks. statlig, fylkeskommunalt, kommunalt, statsforetak, stiftelser, kommunale foretak) og mellom private. Profesjonalitet, midler, ressurser, subjektive forhold, eiendomsforhold er eksempel på variabler som påvirker forhandlingsforholdet mellom grunnerverver og den berørte rettighetshaver.

-Hvordan behandler man skjønn i minnelige forhandlinger? Er det noe forskjell fra hvilket stadie i forhandlingsprosessen man er i?

Relevante skjønnsavgjørelser brukes som kilde for verdisettingsgrunnlag. Overskjønn fra lagmannsretten er mest relevant i denne sammenheng sier SVV nord. Det er riktignok ikke i alle tilfeller tidligere skjønnsavgjørelser passer til de sakene som behandles. I disse tilfellene må egne vurderinger foretas. Hver en eiendom er unik og individuelle vurderinger må foretas i stor grad selv om utgangspunktet er en objektiv vurdering opplyser BN. SVV øst peker til at skjønn anvendes i forhandlinger i form av å vise til praktisk utfall i relevante saker. For berørte grunneiere / festere er nok skjønn i forhandlinger mer relevant i form av å vise til løsninger skjønnsretten kan og ikke kan gjennomføre fremfor de prinsipielle spørsmålene. Vegvesenet sier også at det tilbudet de gir grunneier/ fester, er så riktig etter Grunnloven og vederlagsloven at det skal mye til for en berørt part å være tjent med å gå til skjønn. SN

begjærer som tidligere nevnt ekspropriasjon innledningsvis, og skjønnsbegjæring om fastsettelse av vederlag er ofte gjort før forhandlinger starter.

-Verdsettes er festetomt på samme måte som en selveiertomt når den skal erverves? Hvem får hva? Er ett hus mindre verdt når det står på festetomt? Salgsverdien på huset er vel ganske lik i det frie markedet?

BN besvarer spørsmålet med ett rent hypotetisk tenkt eksempel. Grunneier får gjerne erstatning tilsvarende den festeinntekt han mister etter bruksverdi (årlig inntekt ganget med kapitaliseringsrente). Fester får gjerne salgsverdi basert på takst som en festeeiendom / salgsverdi. Dersom det f.eks. var avtalt at fester skulle innløse tomten om noen år, kan det kanskje tenkes at grunneiers tap kunne vært utmålt etter salgsverdien / innløsningsverdien fremfor tapt festeavgift. Grunneiererstatningen må baseres på enten bruksverdi eller salgsverdi. Man kan ikke gi erstatning til samme grunneier basert både på bruksverdi og salgsverdi. Den erstatningsutmålingen som gir høyest erstatning skal velges.

SVV øst svarer at avståelsen innebærer at festeforholdet opphører på det areal som avstås, enten det er hele arealet eller deler av det. I noen tilfeller kan pbl. § 15-2 spille inn, med den konsekvens at festerens plikt til å betale festeavgift for arealet, også opphører. For bortfester innebærer avståelsen krav på erstatning for bortfall av denne festeavgiften (nåverdien), og for at tomten, når festeforholdet løper ut og tomten skal tilbakeføres, er blitt mindre. Festeren derimot skal ha erstatning for eventuell opparbeidelse og annen verdireduksjon på eiendommen, bl.a. hensyntatt lengden på gjenværende festetid. Tomtefesteloven § 32 sier at festere av tomter til bolig- og fritidshus har krav på innløsning av tomten, og § 33 som sier at det istedenfor innløsning kan kreves forlengelse på samme vilkår som før, men da at bortfester kan kreve regulering etter § 15 fjerde ledd. Videre følger det av § 33 at ved forlengelse blir festet uoppsigelig fra bortfesters side, jf. henvisningen til § 7 første ledd.

I praksis kan man som regel ved avståelse av grunn fra festetomt til bolig- og fritidshus legge til grunn at festeforholdet er evigvarende, og at bortfesteren har krav på erstatning for nåverdien av den fremtidige bortfalte festeavgiften, mens festeren har krav på all annen erstatning. Dette etter Sørheim-dommen.

For tomter festet bort til andre formål enn bolig- og fritidshus, må erstatningen til bortfester og fester fastsettes bl.a. med bakgrunn i festeavgiftens størrelse og gjenværende festetid. SVV

nord opplyser at innløsning av hel eiendom med bygg vurderes med takst etter salgsverdi. Lav festeavgift medfører ofte at det legges til grunn i verdivurderingen. Dette svaret er ganske samsvarende med BNs tenkte eksempel. I enkelte tilfeller kan en lav festeavgift medføre en noe høyere erstatning for festetomter enn det ville blitt ved en selveid tomt. I utgangspunktet behøver det ikke å være slik, men det blir ofte slik at den lave festeavgiften legges til grunn for fester og muligheten for å øke den legges til grunn for grunneier. Ved stripeerverv legger SVV nord til at festeavgiften ofte reguleres pr. kvadratmeter ved reduksjon av tomten. SN opplyser at de ved innløsning av bolig benytter salgsverdi på bygninger etter skjønn.

[-Hvor mye har påregnelig innløsningsmulighet å si for verdsettingen?](#)

SVV er de eneste som i mine intervjuer har avgitt svar på dette spørsmålet og det er basert på hva SVV øst selv tror er situasjonen. Dersom det er påregnelig at festet innløses om eksempelvis 10 år betyr det at festeavgiftene bortfester/ grunneier har krav på kun kapitaliseres med $n=10$ år.

SVV øst tror det vanskelig kan være innenfor Grl. § 105 med en streng subjektiv vurdering av innløsningsmulighetene. Trolig må man legge en objektiv vurdering til grunn -alminnelig, forstandig fester og så gjøre påregnelighetsvurderingene etter dette. Så får det som er sannsynlig få konsekvenser for verdsettingen.

Spørsmålet etter senere rettsutvikling blir kanskje i hvilken grad 2 %-regelen spiller inn på påregnelighetsvurderingene etter vederlagslovens bestemmelser sier SVV øst.

SVV nord viser til at bortfester har fått styrket sine rettigheter med tanke på retten til å øke festeavgiften. Dette medfører at det kan mene å ha krav på høyere erstatning.

[-Er det noen forskjell om det er tomtefeste eller ett punktfeste når det skal verdsettes? Her tenker jeg også på om det er hele eller deler av eiendommen berøres. Såkalt hel- eller delinngrep.](#)

Først og fremst vil det viktigste være å skaffe geografisk klarhet. Er rettigheten/ rettighetene til punktfestet berørt av tiltaket? Helavståelser er ganske sjeldne basert på tallene som er nevnt tidligere. I de tilfellene hvor det blir snakk om helavståelser er det som oftest slik at det på grunn av naturgitte forhold blir slik at påstående bygninger/ hus ikke kan spares ved å flytte vegbanen. Det er i dag vanlig med stripeerverv opplyser SVV øst. Og videre forteller

han at det trolig spiller liten rolle om det er snakk om punktfeste eller geografisk avklart tomtfesteforhold. Forskjellen på de to går mer eller mindre ut på geografisk klarhet, og ikke nødvendigvis på verdi. Det vil først vurderes etter vederlagslovens § 5 første og annet ledd. Dersom det finnes få punktfester som er sammenlignbare med det som skal verdsettes kan det være vanskelig å finne det §5 første ledd spør etter.

SN tar utgangspunkt i markedsverdi ved både punktfeste og tradisjonelt feste.

[-Verdsetter man påregnelig fremtidig mulighet for annen eller samme utnyttelse? For eksempel fradeling av tomt eller utbygging?](#)

SVV øst peker på at verdsettingen kommer i andre rekke. Det er først etter en vurdering av faktum hvor man er kommet frem til at fremtidig arealbruk er påregnelig, i praksis må de være sannsynlighetsovervekt. Man verdsetter denne andre arealbruken ved å se til hva lignende arealer selges for pr. dags dato jf. vederlagsloven §§5 og 10, samt HR-2017-333-A. SVV nord har vært borti en situasjon med OVF hvor det stod skrevet i festeavtalen at ved avståelse av grunn til offentlig formål skulle grunneier ha all erstatning. Dersom det står skrevet slik i festekontrakten har ikke fester krav på noen erstatning i ett slikt tilfelle. Dette er ikke vanlig, men det forekommer. Det kan også være aktuelt med erstatning for utskillelse av tomt. Er det påregnelig er det også riktig sier SVV nord. I så tilfelle skal både fester og grunneier ha dekket sitt tap i salgsverdi.

Det kunne være aktuelt å verdsette en festetomt etter salgsverdi dersom det var ansett som påregnelig at grunneier vil fradele tomten. En del hytteeiere ønsker i dag å eie fremfor å feste. Det samme kan gjelde ved bebygde tomter. Dersom fester ønsker å innløse festetomten vil det trolig være aktuelt basere erstatning på salgsverdi svarer BN.

[-Hva er påregnelig tap på en festeeiendom?](#)

SVV øst sier det vil variere etter hvert enkelt tiltak og hvert enkelt festeforhold. BN viser til tappt festeinntekt for grunneier og salgsverdi ved stripeerverv etter differanseprinsippet og innløsning.

-Behandles store og små grunneiere på samme måte? Kan størrelsesforholdet ha betydning for verdsettingen?

BN viser til likhetsbehandling. Alle skal som tidligere nevnt helst behandles likt, men ingen eiendom lik og det finnes ingen fastpris.

SVV øst opplyser at formelt sett vil små og store grunneiere behandles likt. Når det kommer til forhandling både ja og nei. Det er ikke uvanlig at offentlige aktører eier store eiendommer. Som regel er det enklere å komme til enighet med offentlige aktører. Dersom en privat grunneier eier store deler av tiltaksområdet vil det bli brukt mer tid og energi på denne parten enn det ville blitt med ett stripeerverv på f.eks 50 m². SVV øst viser til ett konkret prosjekt det jobbes med i 2017 hvor en grunneier er eier av godt over 50% av de nødvendige arealer og har derfor unormalt stort påvirkningsgrunnlag. Denne parten kan hale ut tiden vel vitende om at vegen ikke kan legges uten å berøre hans eiendom.

Formelt har ikke størrelsesforholdet noe å si for verdsettingen. Grunnloven etterspør full erstatning og alle er like for loven. Videre kan man spekulere i om større eiendommer som regel fordrer mer tid og ressurser, og at man derfor oppdager flere sider av faktum, eiendommen og andre forhold. Det er uansett krav om lik behandling etter forvaltningsloven som offentlige aktører må etterkomme.

SN sier som SVV øst at det vil bli noe annerledes ved større eiendommer og større anlegg. Men det er samme regelverk som følges uavhengig av størrelse på eiendommen, i hvor stor grad den berøres, eller hvor mye grunn en grunneier eier.

SVV nord påpeker også at for ressurssterke grunneiere kan det være lettere å oppnå ett bedre resultat. Der har lettere for å påpeke svakheter i grunnerververs vurdering og verdsetting. Ved næringseiendommer møter man ofre ressurssterke grunneiere.

-Er noensinne tematikken grunnerverv/ ekspropriasjon nevnt i en festeavtale? Er det mer aktuelt ved noen typer eiendom enn andre?

Det hender at grunnerverv/ ekspropriasjon er nevnt i en festeavtale. BN viser til ett konkret tilfelle hvor det var snakk om en festeavtale mellom kommunen og ett garasjelag. I denne avtalen stod det noe slik som at fester plikter å avstå grunn ved eventuell vegutvidelse o.l. Grunnen skulle avstås mot forholdsmessig reduksjon av festeavgiften. Samtidig skulle

festeavgiften gjenspeile eiendommens salgsverdi. Ut fra dette kan man tenke at festeavgiften kun skulle reguleres dersom eiendommens verdi ble endret som følge av avståelsen.

SVV nord viste også til ett konkret tilfelle med OVF som jeg nevnte tidligere. SVV nord viser også til setninger som ”hvis arealet ikke er tatt i bruk kan kommunen ta det tilbake etter reduksjon i festeavgiften.”

-Er noen av partenes (fester og bortfester) rettigheter svekket eller styrket som følge av utviklingen innen lovgivningen?

SN svarer at lovendringen har mest betydning for verdien av tiltak fester har gjort. BN viser til at det er jo slik at festeren i stor grad er bundet til å måtte fortsette festeforholdet med tanke på investeringene de har gjort på tomten selv om prisen skulle gå kraftig opp, nettopp på grunn av investeringene de har gjort. SVV nord viser til bortfesters rett til å øke festeavgiften som tidligere nevnt.

4.2.2 Intervju med Opplysningsvesenets fond.

-Hvor mange festeforhold har Opplysningsvesenets Fond, og hva slags eiendommer er dette?

OVF har i underkant av 7000 festeforhold. Omlag er 5000 av disse er boligfeste. Resten er i hovedsak feste til næring og offentlig. Det er snakk om få avtaler med fritidsfeste. Det er svært få punkt festeavtaler, men det finnes noen. Disse er avtalt som punkt feste, men også de har regulerte grenser. Det er riktignok snakk om svært få tilfeller. I tillegg har OVF godt over 100, anslagsvis 170 fremfestefelt, hvor det er fra 4-5 til hundrevis av festetomter. Disse er typisk festet ut til kommuner der de er videre fremfestet fra kommunen til boligfelt. Frembortfester tar høyere festeavgift av fremfesteren enn det de som fester betaler til grunneier. I disse boligfeltene er det normalt at det er gjort ting kommunen ville ervervet grunn til dersom de ikke hadde festeavtale på hele boligfeltet. Når kommunen allerede fester arealet og har bruksrett til det blir ikke alltid dette gjennomført. Slike situasjoner er ikke alltid like lett å løse. Det krever ett noe spesielt kontraktsforhold til slike felt i forhold til vanlig festekontrakt.

-Hvordan er deres kjennskap til grunnerverv og hvordan forholder dere dere til dette?

OVF har til enhver tid løpende prosesser som omhandler grunnerverv. En del av de store grunnerververetatene ønsker ikke å betale for advokatbistand opplyses det. Selv om OVF har krav på det etter oreigningslova. Dersom det går mot skjønn setter OVF ut prosessen på ett tidlig tidspunkt. De forsøker alltid å oppnå minnelig løsning. OVF kjenner prisnivået på sine eiendommer ganske godt og har dermed gode forutsetninger for komme til enighet.

Ved festegrunn fremkommer i mindre grad spørsmålet om påregnelig utnyttelse som ofte kan være aktuelt ved ekspropriasjon. Det er i fondets tilfelle som oftest allerede avklart. Det ville vært annerledes om det eventuelt skulle erverves fra landbruksjord hvor det kunne vært aktuelt med annen fremtidig utnyttelse som f.eks. omregulering til boligtomter.

Uklarhet rundt påregnelig utnyttelse kan oppstå ved festetomt til offentlig formål. I form av alternativ påregnelig utnyttelse. Dette kan være en krevende situasjon for fondet, spesielt om det erverves grunn til annet offentlig formål.

-Har det ofte vært gjennomført grunnerverv på deres eiendommer?

OVF har vært mye borti grunnerverv. De har en utformet standardkontrakt som omhandler nesten alle forhold. Fondet skal ha erstatning for grunnen og tomteverdi. Fester skal ha erstatning for bebyggelse, og opparbeidelser gjort ved eiendommen som f.eks. hekker, busker og uteplasser. Det eneste som må avklares etter lov som ikke fremgår i kontrakter kan være stripeerverv. Den uenigheten som oppstår i ervervssaker går for fondet mest på ren verdsetting.

-Hvem blir kontaktet dersom det skal erverves grunn fra en av deres eiendommer?

Nå går alle henvendelser til eiendomsavdelingen til fondet. Dersom det er festegrunn går det til tomtefesteseksjonen.

-Hvordan forholder dere dere til varsel om at en av deres eiendommer vil berøres av grunnerverv? Hvordan forholder dere dere til grunnerverver og den som fester grunn fra dere under prosessen?

Alle festegrunnerverv som kommer til fondet er normalt saklige og vel begrunnet. Det har ofte vært en planprosess i forkant og fondet prøver etter beste evne å delta i denne. Det er lurt å være proaktiv i planprosessen. Det er ofte fondet som i denne fasen sier ifra til tiltakshaver om at berørt grunn må erverves.

Fondet har også opplevd å få telefon fra en fester som hadde en bulldoser i hagen. Dette må regnes som ett unntakstilfelle. Men det har skjedd. Vi henviser alltid grunnerververe direkte til festerne slik at de skal være informert.

-Har dere i en slik prosess mye kontakt med fester? Forhandler dere sammen? Forhandler dere på vegne av fester? Forhandler fester noe på vegne av dere?

OVF forhandler aldri på vegne av fester. Fondet henviser som erververen direkte til festeren. Fester forhandler aldri på vegne av fondet. Det hender fondet og fester forhandler sammen, men som regel forhandler hver part på vegne av seg selv.

Det har skjedd at grunnerverver har opprettet kontakt med fester først og blitt enig om erstatning med fester før de har tatt kontakt med fondet. Dersom grunnerverver har avklart å gi grunnerstatning til fester må de betale grunnerstatning to ganger. Man kan si at rent faktisk skjer dette ikke sjelden i følge OVF, men i hovedsak blir kontakt mellom partene ryddig og godt gjort. Men det skjer at slike ting inntreffer.

Den juridiske situasjonen er at med fondets kontrakter er den vanlige løsningen slik: Ved ekspropriasjon tilfaller grunnerstatningen fondet. Fester har krav på nedsatt festeavgift og erstatning ved særlig ulempe.

Er det snakk om feste som er fremfestet til boligfelt og noen eksproprierer enkeltboligtomtene kan fester ha krav på mer dersom det ikke kan bygges. Dersom det foreligger en privatrettslig avtale om å betale lavere festeavgift enn hva tomteverdien ville tilsi kan fester kreve dette erstattet. Grunnerverver kan riktignok påberope fra avtalene at fester ikke kan kreve erstatning fra grunnen,

-Hvordan kontrakter bruker dere til festeforhold? Er det standardkontrakter eller varierer kontraktene noe, for eksempel med tanke på type festeforhold eller beliggenhet?

OVF bruker standardkontrakter, men det må nevnes at disse varierer fra når de er inngått. Den eldste var i bruk er fra tidlig i 1920-årene. Den var i bruk frem til rett etter krigen. Dermed har fondet utformet nye kontrakter ca. hvert tiende år etter det. De aller fleste, (over 90%) har ett punkt om ekspropriasjon.

-Ved avståelse fra grunn. Hva får dere? Hva får fester? Er det en standard for dette? Hvis det ikke er en fastsatt standard, hvordan fordeles erstatningen og hvordan foregår denne

OVF får erstatning for grunnen, hele erstatningen for selve grunnverdien. Erstatning for bortfalt festeavgift er ett gulv for erstatningsnivået. Fester får erstatning for det som er oppå. Fester får svært fritt spillerom med å ønske seg andre ting enn ren pengeerstatning. Slikt som beplantning, hekker, eventuell støyskjerming og videre konkrete praktiske ting som f.eks. avkjørsel. I slike tilfeller er fondet normalt fornøyd så lenge fester er fornøyd.

-Kontakten med grunnervervsetater. Har dere vært i kontakt med flere? Hvordan har kontakten vært for dere? Hvordan har dere opplevd prosessen?

OVF har vært i kontakt med så å si alle grunnervervsetater, men kan ikke si noe konkret for å fastslå hvordan opplevelsen av de ulike etater er da det er så stor ulikhet i forholdene som angår hvert enkelt tilfelle. Det kan være alt fra fire runder i rettsapparatet til at det går smertefritt og at partene kommer til enighet på alle punkter. Det kommer i en bisetning at OVF har hatt flere uenigheter med Statens vegvesen enn med Bane NOR. Hovedinntrykket til fondet er uansett at grunnerverere opptrer profesjonelt og ryddig. De har en diskusjon gående med Statens vegvesen om betaling av sakskostnader. Uenigheten omhandler hvor vidt oreigningslova gjelder for Opplysningsvesenets fond, noe fondet er klar på at den gjør.

Fondet nytter ofte interne advokater. Det er andre timesatser og kostnadsbesparende. Dersom det er nødvendig og ha ekstern advokathjelp brukes den beste bistand de kan få. OVF benytter seg av advokater med lokalkunnskap for området i tillegg til kunnskap om ekspropriasjon som fag. Videre er de ofte i kontakt med kommuner om små ervervsprosesser.

Kompetansen er ikke alltid like høy der, men det er til tider lettere å komme frem til gode avtaler dersom man er litt mer ydmyke og samarbeider mer opplyser de.

-Har det vært noen konkrete utfordringer knyttet til grunnervvsprosessen for deres del?

Før dommen Rt-1993 s.694 (om bestemmelser i festekontrakt) var fondet oftere i rettssystemet.

Fondet sier fester ikke har krav på grunnerstatning overhodet fordi den skal grunneieren ha. Festeavgifts-tapserstatning tilfalt fondet. Når festeavgiften er lav tilkom det et udekt tap som falt grunnerverver til gode dette ble stoppet etter bestemmelsen i Grunnloven §105. Fordeling er konkret mellom fester og bortfester.

-Har dere ofte gått til skjønn?

OVF prøver å unngå å gå til skjønn, de ønsker å nå en minnelig løsning, men av og til må de likevel gå til skjønn. Det er jo slik at når det f.eks. skal eksproprieres en lengre stripe til vei og det vil berøre mange eiendommer blir det uansett en stor prosess. I slike tilfeller går fondet oftere til skjønn. Grunnerverver er mer låst når det er mange grunneiere å forholde seg til.

Tomtefesteloven har en del forskjellige utslag. Like tomter med like kontrakter kan oppnå forskjellig festeavgift. Det finnes gode juridiske grunner for dette. Tomteverdien for to nærliggende tomter kan være f.eks. kr.100,- pr m². Likevel betaler fester A en sum og fester B en annen sum. Dermed vil eventuelt fester B være misunnelig på fester A sin avtale. Misunnelsen er sterkere enn logikken i enkelte tilfeller. Selv om avviket er godt begrunnet oppfattes det likevel urettferdig. Disse mekanismene har paralleller til enkelte grunnervvsituasjoner.

-Har tomtefesteloven hatt stor endring etter dommen i EMD, hvilken betydning har denne endringen i praksis.?

Endringen har begrenset betydning. Endringen betyr i praksis at festeavgiften kan reguleres opp til maksbeløpet ved hjelp av kontrakt. Det kan derimot ha betydning i stripesituasjonene der man mister festeavgift som må erstattes. For fondet sin del er kontrakter på 99 år fra 1930-tallet ofte nådd sitt maksbeløp før festets utløp.

Normalsituasjonen er å betale erstatning for grunnverdien. Den er upåvirket av tomtefesteloven etter fondets kontrakter. I andre tilfeller kan det bety noe forskyvning av erstatning mellom fester og bortfester. Der man ikke har markedsreguleringsklausuler vil det

ha betydning. De fleste festekontrakter har en markedsreguleringsklausul som gjør at prisreguleringen kommer underveis i kontraktsforholdet. Normalt skjer dette etter 20-25 år. Dersom kontrakten går ut i den fremtiden vi kan overskue kan det ha betydning. For fondet er det begrenset hva dette betyr. Det gir en veldig lav avkastningsprosent ved forlengelse. Den nye regelen får ikke fullt utslag i lavprisområde. 2% er i mange områder skrekkelig lavt avslutter OVF.

5. Drøfting

Statens vegvesen opplyser at anslagsvis 3,3% av deres gjennomførte grunnerverv de siste 10-11 årene har berørt festeeiendom på ett vis. Statnett SF har sjelden festetomt som del av ervervsområdet og for Bane NOR er situasjonen det samme. Festegrunn er ikke uvanlig, men heller ikke vanlig i grunnervervssaker. Statnett erverver i størst mulig grad rettigheter og ikke fysisk grunn, så sant det er mulig opererer de utenfor bebyggelse og unngår dermed i de fleste tilfeller problematikken.

Selv om tomtefeste er utbredt i Norge er grunnerververene jeg har intervjuet i forbindelse med denne oppgaven mindre kjent med temaet enn jeg hadde antatt på forhånd.

Det at mine data kun er samlet inn ved kontakt med intervjusubjekter på østlandet med unntak av en, medfører at dette ikke nødvendigvis er representativt for grunnerververe i andre landsdeler. Til sammenligning opplyser Statens vegvesen i region nord at det bare er anslagsvis 1% av ervervene han har tatt del av som inneholdt festetomt i ervervsområdet.

5.1 Hvilken betydning har det for ett grunnerverv at festegrunn er hele eller deler av ervervsområdet, og hvordan påvirkes prosessen?

Ett grunnerverv er en prosess med flere trinn og det fremstår rimelig likt fra etat til etat hvordan denne saksgangen er. Grunnerverv starter med ett planprosjekt. Den part som skal gjennomføre erverv av grunn er i stor grad del av denne prosessen. For parten som er grunneier er det ikke like vanlig å ta en så aktiv del i denne prosessen. Mindre grunneiere som f.eks privatpersoner med bolig, eller fritidseiendom som blir berørt av planen er som regel lite delaktig i denne prosessen. Opplysningsvesenets fond opplyser at de og flere andre store

grunneiere ofte ønsker å ta del i prosessen så tidlig som mulig. Det å være proaktiv i planprosessen fremstår fordelaktig for både hjemmelshaver og grunnerverver når man så tidlig som mulig får klarlagt eiendomsforholdene. Opplysningsvesenets fond fremlegger at det til tider er de som fremlegger i denne delen av ett prosjekt at grunn må erverves for gjennomføring av plan. På grunnerverversiden tar man kontakt med hjemmelshavere til de berørte eiendommer så tidlig som mulig for å informere. Alle de enkelte rettighetshavere som eventuelt kan regnes som part i ett eventuelt ekspropriasjonsskjønn skal kontaktes. Alle grunnervervsetater har innen sitt saksområde veiledningsplikt. Dette innebærer at alle parter og andre interessenter skal ha adgang til å ivareta sine interesser og gis rett til å uttale seg før vedtak treffes. Etatene skal påse at saken er så godt opplyst som mulig.

Dermed ved tomtefeste vil man potensielt få flere parter enn ved en grunn uten festeavtaler. Hittil er det ellers ikke så store forskjeller for hvorvidt grunnen er bortfestet da det kan foreligge ulike rettigheter av andre slag på en hvilken som helst eiendom. Hjemmelshavere kontaktes gjerne i første omgang via brevpost. Senere i prosessen benyttes telefon, e-post, møter, befaringer og eventuell annen kontakt for å kommunisere mellom partene.

Iverksettingen av selve ervervsprosessen er enklere jo tidligere i planarbeidet hjemmelshavere er informert. Det fremstår vanlig å kontakte grunneiere først, selv om informasjon til alle hjemmelshavere er lovpålagt. Altså stiller eier og fester på lik linje i denne delen av prosessen. Alle direkte berørte parter skal underrettes når planer er vedtatt.

Første steg ved gjennomføringen av grunnerverv er å vurdere behovet for å inngå avtaler med de som måtte ha særskilte rettigheter til grunnen som erverves i tillegg til å avklare hvem som kan inngå bindende avtaler på vegne av hjemmelshavere. Der det foreligger ulike rettighetsforhold som ikke er synlig for grunnerverver på forhånd handler det om å fange opp disse som kan ha betydning for planarbeidet i første omgang. Videre er det viktig å kvalitetssikre eiendomsgrenser og rydde i eiendomsforhold for gjennomføring.

Totale bruksrettigheter som tomtefeste kan være registrert i grunnbok og matrikkel. Dersom festeforholdet ikke er geografisk avgrenset, f.eks. ved punktfeste vil det kun være registrert i grunnboken. I saker hvor dette er tilfellet er det enkelt for grunnerververe å fange opp eiendomsforholdene. I de saker hvor festeforholdet ikke er registrert eller i situasjoner hvor eventuelt fester eller grunneier er død kan det medføre komplikasjoner ved overføring av hjemmel og lignende. Dersom grunn skal erverves til vegformål eller jernbane medfører det mindre komplikasjoner ved bruk av hjemmelsklæringer etter matrikkellova og

matrikkelforskriften. Dersom det kun skal erverves rettigheter slik som Statnett opplyser at de ofte opererer med, kan dette by på utfordringer med tanke på tinglysing når det kreves samtykke fra hjemmelshaver.

Festetomter må registreres i matrikkelen for å kunne være en matrikkelenhet. Dermed har grunnerverver i de fleste tilfeller en mulighet til å få tak i en kopi av stiftelsesdokumentet og eventuelt andre tinglyste dokumenter. Dersom festeavtaler ikke er tinglyst er det opp til grunneier og fester og fremskaffe disse. Dersom man ikke får tilgang til festekontrakt kan det være vanskelig å etablere fordelingsforhold mellom fester og bortfester.

Når planprosessen er ferdig og planen er godkjent kan den ikke endres. Særskilte rettigheter skal behandles på lik linje med eiendomsretten i den grad disse rettighetene berøres av tiltak og kan ha krav på erstatning.

Forhandlingsstrategi ved iverksetting av selve grunnervervet vil til en viss grad avhenge av ulike grunneiere, slik fremstår det for både Statens vegvesen og Bane NOR, Statnett hevder derimot å gå frem på samme måte uavhengig av grunneier. Alle de spurte etater uttrykket likevel at det er viktig for dem å behandle alle grunneiere så likt som mulig og med respekt. Det fremkommer at selv om alle berørte behandles likt kan man gå mer rett på sak om man forhandler med profesjonelle aktører. Det å forhandle med aktører som har kunnskap og erfaring om fagfeltet blir naturlig nok annerledes enn hvis man berører en privatperson uten erfaring rundt grunnerverv og ekspropriasjon. Som grunnerverver skal man tenke på seg selv like mye som en representant for grunneier som for veimyndighet. Det kommer også frem at det er forskjell på hvordan man skal gå i møte med forskjellige personligheter. En viktig faktor i forhandlinger er alltid personlighetene man møter. Å benytte seg av lik fremgangsmåte i alle forhandlinger fungerer ikke, rett og slett fordi mennesker og deres personlighet er ulike. Det er også forskjell på profesjonalitet, kunnskap, subjektive forhold, ressurser og de faktiske eiendomsforhold fra sak til sak. Med så mange variabler er det naturlig at ikke alle forhandlinger blir like, men grunnerververe ønsker å behandle rettighetshavere så likt som mulig. Forhandlingene går fremover på samme måte om man er fester eller grunneier. Man forhandler bare om forskjellige elementer. Opplysningsvesenets fond viser til at det har forekommet at grunnerverver har gått til fester først. De har dermed blitt enige om erstatning med fester før de har tatt kontakt med fondet som er grunneier. I de

tilfeller det er blitt avklart å gi grunnerstatning til fester må grunnerververer betale grunnerstatning to ganger. Dette skjer ikke ofte og hører unntakene til, men det forekommer heller ikke sjelden. Dette eksempelet viser viktigheten av å klarlegge de faktiske eiendomsforholdene tilknyttet en eiendom.

5.2 Hvordan påvirkes verdsettingen av det areal som erverves?

Tidlig innhenting av festekontrakt eller eventuelt jordleiekontrakt som i denne sammenheng fremstår sammenlignbart, er viktig. Å få festekontrakten/avtalen på plass så tidlig i prosessen som mulig er sentralt for å avgjøre hvilket økonomisk tap i form av tapt festeavgift grunneier får som følge av inngrepet eller eventuelt hvor påregnelig det er med innløsning av tomten. Festeavtalen kan også gi en relativt nøyaktig beskrivelse av eiendomsforholdene. Enkelte festeavtaler har også punkter som angår festeforholdet ved eventuell ekspropriasjon. Ett eksempel på slikt punkt i festeavtale ligger vedlagt som vedlegg 6.

Både Bane NOR og Statens vegvesen region nord viser til konkrete saker hvor det står at fester er pliktet til å avgi grunn ved eventuell veitvidelse og lignende. I tilfellet fra Bane NOR skulle grunnen i ett slikt tilfelle avstås mot forholdsmessig reduksjon av festeavgiften. Samtidig var det angitt i avtalen at festeavgiften skulle gjenspeile eiendommens salgsværdi. Således kan det ha tydet på at festeavgiften skulle reguleres som følge av at eiendommens verdi blir endret som følge av avståelsen. Tomtefesteloven angir ett maksbeløp for bolig og fritidsfeste. Tomtefesteloven har begrensning pr. dekar for tomter over 1 dekar. Erverves det eventuelt ett lite stykke, selv om selve stykket ikke har noen egen verdi, må grunneier ha erstatning for den eventuelle endringen i festeavgiften.

Bane NOR beskriver verdsetting av festetomt på følgende måte. Ved innløsning av eiendom med forutsetningen at tomten er bebygd bør fester få salgsværdi basert på takst, og bortfester/grunneier etter bruksverdi (årlig inntekt / festeavgift ganget med kapitaliseringsrente). Grunnerververen i Bane NOR sier videre at dersom det foreligger avtale om at festet skal innløses om noen år er det mulig at grunneiers tap kunne vært utmålt etter innløsningsverdien i stedet for den tapte festeavgiften. Grunneier må få erstatning på enten bruksverdien som er festeinntekten eller salgsværdien. Den verdien som gir høyest erstatning skal benyttes, i henhold til bestemmelsene i orvl § 4. Statnett opplyser at de svært sjelden

berører festetomter, men at de innløser bygninger etter salgsverdi på skjønn dersom det er aktuelt. Statens vegvesen region øst viser til at dersom det er påregnelig at festet innløses om f.eks. 10 år, betyr det at festeavgiften bortfester har krav på kun kapitaliseres med 10 år dersom man verdsetter grunnen etter bruksverdi. Påregnelig innløsning har betydning for verdsettingen av tomteverdien på festegrunn. Statens vegvesen region nord påpeker at dersom man verdsetter grunnen etter bruksverdi kan en lav festeavgift utløse høyere erstatning for festetomt enn for en selveid tomt. Det kan i så tilfelle legges til grunn en lav festeavgift i verdien på bebyggelse. Samtidig kan det legges til grunn at den lave festeavgiften kan økes i verdsettingen av grunnverdien.

Spørsmålet om påregnelig utnyttelse er mindre aktuelt ved feste enn det ofte kan være i grunnervervssituasjoner / ekspropriasjonssaker, det er allerede avklart av festekontrakten dersom den foreligger. Dersom det er snakk om feste til offentlig formål kan alternativ påregnelig utnyttelse være aktuelt. Spesielt om det eksproprieres grunn til annet offentlig formål.

Ved avståelse av grunn fører det uansett til at festeforholdet opphører på det areal som avstås med den konsekvens av festerens plikt til å betale festeavgift også opphører. Grunneier har som følge av avståelsen krav på erstatning for den tapte festeavgiften etter nåverdien, og for at tomten er blitt mindre når festeforholdet utløper og den skal tilbakeføres. Festeren skal ha erstatning for det som eventuelt er opparbeidet på tomten og annen verdireduksjon på eiendommen eller særlig ulempe. Disse faktorene må ses i hensyn av lengden på gjenværende festetid.

Om vi ser på tfl. §32 ser vi at etter de siste endringene i tomtefesteloven har fester av tomter til bolig- og fritidshus krav på innløsning av tomten. I tfl. §33 fremkommer det at fester kan kreve forlengelse på samme vilkår som tidligere dersom fester ikke ønsker å innløse. Videre lyder paragrafen slik at ved forlengelse blir festet uoppsigelig for bortfester jf. tfl. §7 første ledd. Dersom festet forlenges kan bortfester kreve regulering av festeavgiften etter tfl. §15 fjerde ledd. Ved avståelse av festegrunn kan altså i tilfeller der det ikke er påregnelig at fester vil innløse tomten legges til grunn at festeforholdet er evigvarende, og at bortfestet har krav på nåverdien av den fremtidige bortfalne festeavgiften, mens fester har krav på all annen erstatning etter Sørheim-dommen. Dette gjelder for både bolig og fritidsfeste, selv om fritidsfeste har litt annerledes vilkår for tidsrammene for innløsningsrett. For tomter festet bort

til andre formål enn bolig- og fritidshus, må erstatningen til bortfester og fester fastsettes bl.a. med bakgrunn i festeavgiftens størrelse og gjenværende festetid. Det er også slik at ikke all form for erstatning må være ren pengeerstatning og det finnes tilfeller hvor festere får erstatning i form av beplantning, hekker og eventuell støyskjerming eller videre konkret praktiske ting som en omlagt innkjørsel.

Det finnes festetomter som er store, der det er en mulighet å skille ut areal. Dersom det kan ansees påregnelig at det foreligger en fremtidig endring av arealbruken med sannsynlighetsovervekt vil denne nye arealbruken verdsettes til hva lignende arealer selges for i nåtid sier Statens vegvesen, jf. orvl. §§ 5 & 10. samt HR-2017-333-a. Som er en fersk høyesterettsdom med lignende tematikk. Opplysningsvesenets fond sier også at dersom det er snakk om feste som videre er fremfestet til boligfelt og noen eksproprierer enkeltboligtomtene, kan fester ha krav på mer enn nedsatt festeavgift og erstatning for særlig ulempe dersom det ikke kan bygges på arealet.

Alle berørte rettighetshavere blir normalt informert om skjønn. Hva det er, og de får svar fra grunnerverver på eventuelle spørsmål om skjønn. Videre kan skjønn være aktuelt i forhandling for å vise til praktiske utfall i andre sammenlignbare saker. For at tidligere skjønn skal være relevante for bruk til utmåling av erstatningsnivå må de være av nyere dato. For grunneiere og festere er det viktigst å se på skjønn i forhold til de praktiske ting som erstatningsnivå og løsninger skjønnsretten kan gjennomføre eller ikke gjennomføre. De prinsipielle spørsmålene er ikke like aktuelle for hjemmelshavere, de er mer aktuelle for grunnerververen. For grunnerververen kan relevante skjønn være en god kilde for verdsettingsgrunnlag. Grunnerververene er tydelige på at det tilbudet grunneier og fester får skal være så riktig etter bestemmelsene i grunnloven og vederlagsloven at det skal mye til for at en part er tjent med å gå til skjønn fremfor å inngå minnelig avtale. En annen situasjon som pekes på er at man som grunnerverver må opptre ærlig og imøtekommende ovenfor en part. Man skal ikke presse en hjemmelshaver på noen måte under forhandlinger. Dersom grunnerverver på den ene siden og grunneier/fester eller rettighetshaver på den andre ikke blir enige om avståelse av grunn eller rettigheter, er krav om at det fattes ekspropriasjonsvedtak neste steg fra grunnerververs side.

Dersom grunnerverver og rettighetshaver/eier/fester blir enige om avståelsen, men ikke erstatningen kan man ha minnelig forhåndstiltredelse og gå videre til rettslig skjønn for

avgjørelsen om erstatningen. Det er også ett alternativ at det oppstår enighet mellom grunnerverver og en av partene og de inngår avtale. Dersom den andre parten, grunneier eller fester ikke går med på avtale vil eventuell forhåndstiltredelse og skjønn være ett alternativ med den andre parten.

5.3 Er det de samme utfordringer som oppstår ved alle former av feste?

Slik det fremkommer av forrige punkt fremstår det som om det er liten forskjell på om det er innløsning av hel eiendom eller om det er delinngrep. Det fremstår som om de samme faktorene legges til grunn uansett størrelse på inngrepet. Den vesentlige forskjellen er hvis bygninger innløses. Som det fremkommer av de data jeg har fått fra Statens vegvesen er det i liten grad innløsning av hel eiendom de gangene festetomter berøres. Som jeg nevnte innledningsvis er det anslagsvis ca. 3% av alle grunnerverv vegvesenet gjennomfører hvor festetomt er del av ervervsområdet. Av disse er ca. 8% helavståelser og 64% er delavståelser. De resterende 28% er midlertidig avståelser til f.eks. anleggsområde under gjennomføring av prosjektet og andre spesielle forhold. I de tilfeller helavståelser forekommer er det som oftest fordi grunnen der det er bebyggelse berøres fysisk fordi det ikke finnes alternative løsninger. Stripeerverv eller delavståelser er blitt vanlig i alle former grunnerverv og fremstår som å være den vanligste formen for alle etatene jeg har vært i kontakt med. Opplysningsvesenets fond viser forøvrig til at stripeervervserstatning er det eneste som må avklares etter lov og ikke fremgår av deres festekontrakter. Ved større stripeerverv til f.eks. vei, hvor mange eiendommer vil berøres av inngrepet opplever Opplysningsvesenets fond at grunnerverver er mer låst enn i mindre ervervsituasjoner. Dette samsvarer med grunnerververenes mening om at ett hvert tilfelle er unikt og at det kan oppstå forskjellige komplikasjoner i alle. Dersom det er større erverv hvor flere eiendommer blir berørt opplever Opplysningsvesenets fond at de oftere går til skjønn. Det er viktig å få belyst her at det ikke bare er typen grunn som erverves som påvirker prosessen, men også typen erverv og størrelsesforholdet. Med flere parter er det vanskeligere å behandle alle parter likt slik grunnervetatene oppgir at de ønsker. Statnett påpeker også at ved større eiendommer og anlegg kan prosessen bli noe annerledes selv om man forholder seg til samme regelverk og fremgangsmåte.

Opplysningsvesenets fond eier festefelt hvor det er fra 4-5 til hundrevis av festetomter på området de fester bort. Disse feltene er som regel festet bort til kommune arealet ligger i. Og

det fremgår at når kommunen fester areal og har bruksrett til det er det ikke alltid de erverver grunnen de bruker til andre formål enn bolig slik de ville måttet gjøre om de skulle gjøre lignende tiltak i ett område hvor tomtene var selveide tomter. Dette kan føre til vanskelige spørsmål og det medfører ofte spesielle kontraktsforhold mellom grunneier og fester.

Punktfeste og tradisjonelt feste er to variasjoner av feste som i utgangspunktet behandles likt. Det er som nevnt bare til en viss grad mulig å behandle parter likt med tanke på at ingen eiendom eller part er lik, det vil alltid være variabler som medfører forskjell fra situasjon til situasjon.

Statnett tar utgangspunkt i salgsverdi i markedet ved både punktfeste, og tradisjonelt feste.

Bane Nor viser til muligheten for eventuelt å kunne flytte berørte bygninger eller bygge ved ett annet punkt dersom det ikke allerede er bygget. På denne måten ville også grunneier kunne opprettholde sin festeinntekt selv om grunnen for punktfestet skulle erverves.

Det viktigste er å skaffe geografisk klarhet ved ett slikt type inngrep. Er punktfestets rettighet/rettigheter berørt av inngrepet? Dette må fastsettes. Som jeg nevnte i teorikapittelet er punktfeste en festetomt uten oppmålte grenser. Festearealet er ikke presist angitt, bortsett fra ett punkt, bebyggelsen må plasseres slik at punktet kommer innenfor grunnmuren. Festeren har med punktfeste eksklusiv rådighet over det areal huset eller bebyggelsen legger beslag på, samt det areal som støter umiddelbart til. Basert på min innsamlede data fremstår det som om det har liten betydning for selve verdsettingen om det er et punktfeste eller et geografisk avklart tomtfesteforhold. Forskjellen mellom de to går hovedsakelig ut på geografisk klarhet med tanke på grensesetting. Prinsippene som legges til grunn er de samme. Dersom salgsverdien legges til grunn vil orvl. §5 første og annet ledd komme til nytte. Det kan være vanskelig å finne sammenlignbare salg man kan beregne ut fra etter første ledd men det er av liten praktisk betydning sier Statens vegvesen region øst.

5.4 Er noen av partenes (fester og bortfester) rettigheter svekket eller styrket som følge av endringene i tomtefesteloven siden loven trådte i kraft i januar 2002?

I en grunnervvssituasjon vil lovendringen i tomtefesteloven ha begrenset betydning og betyr hovedsakelig at festeavgiften kan reguleres til maksbeløpet ved hjelp av kontrakt. Det kan ha betydning i stripesituasjonene der grunneier mister festeavgift som må erstattes.

Normalsituasjonen er erstatning for grunnverdien etter tomteverdi. Erstatning for bortfalt festeavgift er ett gulv for erstatningsnivået. Fester får erstatning for det som er på eiendommen, altså bebyggelse eller eventuelle opparbeidelser. Erstatningsutmålingen er altså upåvirket av endringene i tomtefesteloven så sant man har lignende elementer i kontrakten som Opplysningsvesenets fond.

I andre tilfeller kan det bety noe forskyvning av erstatning mellom fester og bortfester. Mange festekontrakter har en markedsreguleringsklausul som gjøre at prisreguleringen kommer underveis i kontraktsforholdet. Normalt sett for Opplysningsvesenets fond er dette etter 20-25 år. Der man ikke har markedsreguleringsklausul i festekontrakten vil det ha betydning dersom festekontrakten går ut i den i fremtid man kan overskue. For opplysningsvesenets fond er det begrenset hva dette betyr. Fondet har lav avkastningsprosent ved forlengelse og påpeker at den nye regelen om 2% av tomteverdien ikke får fullt utslag i lavprisområder. I mange områder gir dette en svært lav festeavgift. Dersom vi ser bort fra grunnervv og generelt ser på betydningen av endringene gjort i tomtefesteloven slik jeg beskrev de i punkt 3.3.1 er de av vesentlig større betydning ved innløsning eller forlengelse av festeforholdet.

5.5 Konklusjon:

Problemstillingen i denne oppgaven har vært: Hvilken betydning har det for ett grunnerverv at festegrunn er hele eller deler av ervervsområdet?

Gjennom intervjuer, litteratur, studie av lovtekst og dommer kommer det frem at det har betydning for ett grunnerverv at grunnen er bortfestet. I intervjuene fremkommer det at det finnes usikkerhet rundt temaet. Opplysningsvesenets fond på sin side er mer sikre på fremgangsmåte og gjennomføring enn grunnervervsetatene.

Statens vegvesen og Bane NOR opererer svært likt i grunnervervssammenheng, mens Statnett har en noe annerledes fremgangsmåte. Statens Vegvesens håndbok 287 har tre korte avsnitt om grunnerverv og tomtefeste. Disse tre avsnittene virker til å være hovedretningslinjene for gjennomføringen og fordelingen mellom grunneier og fester som flere av grunnervervsetatene utnytter seg av. Festekontrakter er sentrale for grunnervervsprosessen og er avgjørende for hvordan erstatning skal utmåles. Gjenværende festetid og påregnelig innløsningsmulighet har betydning for hvordan tomteverdien fastsettes for en festetomt.

De samme utfordringer oppstår ved de forskjellige former for feste så sant det er snakk om bolig eller fritidsbolig. De samme prinsippene blir lagt til grunn uavhengig om det er tradisjonelt feste eller punktfeste. Men som nevnt i drøftingen er ingen tilfeller helt like. Den eventuelle utfordringen som oppstår ved punktfeste er å fastsette arealet.

Endringene i tomtefesteloven har hatt mindre betydning for problemstillingen.

Jeg har kommet frem til at siden 1976 har endringene i både lovverk og rettspraksis styrket festers rettigheter, men det har ikke hatt samme betydning for grunnerverv som jeg hadde antatt på forhånd. Bortfesters rettigheter er derimot igjen blitt styrket de senere årene i form av retten til å øke festeavgiften. Endringene i loven har vært oppklarende dersom det skal gis erstatning til grunneier for det tap han påføres som følge av arealreduksjon hvis eiendommen skal innløses. Tidsperspektivet er også nå mer oppklart enn tidligere med nye forenklede regler om innløsning dersom det er boligfeste.

Konklusjonen er at bortfestet grunn kan ha innvirkning på fremgangsmåten og gjennomføringen av grunnervervet. Verdsettingen av grunnen som erverves påvirkes av festeforholdet da variabler i festeforholdet kan ha innvirkning på fordelingen av erstatningen.

Det oppstår ulike utfordringer ved forskjellige typer fester, men i større grad er grunneier, grunnerverver og andre variabler av større betydning. Partenes rettigheter er styrket innad i ett festeforhold, men dette har liten betydning i sammenheng med grunnerverv.

6. Refleksjoner

I dette kapittelet vil jeg presentere mine refleksjoner rundt problemstillingen i oppgaven, metodebruken i oppgaven, og annet som jeg følte var verdt å reflektere.

6.1. Min problemstilling.

Jeg hadde trodd at lovendringene i tomtefesteloven ville ha større betydning for problemstillingen og at jeg dermed ville oppleve en litt annen situasjon. Praksisen fra etat til etat fremstår lik, og det føles som om Staten vegvesen er i føringen på veiledere og instruksjoner som muligens de andre grunnervervsetatene også følger. Forholdene for hvordan grunnerverv av festetomt utføres fremstår klarere enn jeg trodde selv om de jeg har intervjuet hadde begrenset erfaring fra området. Jeg hadde trodd at jeg ville støte på flere nye opplysninger for å belyse problemstillingen i intervjuene.

6.2. Problemstillinger som ikke ble tatt opp i oppgaven

Innenfor tomtefeste finnes det som nevnt tre fester formål. De tre er boligformål, fritidsformål, og andre felteforhold. Sistnevnte er en fellesbetegnelse og derunder hører næringsfeste. Jeg har valgt å fokusere på bolig og fritidsfeste da disse typene fester behandles likt om det berøres av grunnerverv. For næringsfeste er saken en annen og jeg har valgt å ikke fokusere på dette i min oppgave. En lignende oppgave med næringsfeste som tema kunne vært interessant å lese.

6.3. Refleksjon rundt mitt metodevalg

Jeg tror jeg kunne oppnådd mer dybde i svarene dersom jeg gjennomførte personlig intervju. Hadde jeg sittet i samme rom som intervjusubjektet ville det trolig gitt noe mer detaljerte svar og jeg hadde kanskje fått flere tilleggsopplysninger.

Etter mitt syn har intervjuene fungert godt med telefonintervju videre oppfulgt på e-post i etterkant. Det har også fungert godt med svar gitt via e-post etter min intervjuguide og en telefonsamtale i etterkant for å utdype disse slik at man klargjør eventuelle uklarheter. Dette har jeg også sendt tilbake til subjektet i etterkant slik at de får se hvordan dataene de har oppgitt brukes.

Jeg tror jeg kunne fått med noen flere detaljer dersom jeg ikke gjennomførte intervjuene alene. Hadde jeg hatt med meg en person nummer to til å ta notater ville jeg kanskje ha fått en mer flytende samtale og jeg kunne fått noe mer tilleggsinformasjon.

Jeg synes metodevalget har vært riktig, og dataen jeg har samlet er tilfredsstillende til å besvare problemstillingen. Jeg ser nå etter at jeg har gjennomført oppgaven at jeg ville ønsket å utforme intervjuguiden min litt annerledes for å få opplyst temaene jeg spør om ennå bedre. Jeg vil også nevne at jeg tror jeg ville fått bedre datagrunnlag om jeg hadde gjennomført intervju med flere personer til fra hver av etatene og gjerne noen med lengre fartstid i sin jobb.

Det har vært vanskelig å komme i gang med intervjuene. Når man tar kontakt med en ervervsavdeling blir slike henvendelser gjerne etter min erfaring med dette arbeidet sendt videre til noen som er relativt nye i jobben og har kanskje ett til fem år med arbeidserfaring innen grunnerverv. Det er med dette ikke ment at intervjusubjektene av denne grunn ikke er gode nok. Svarene man får er detaljert og gode. De belyser temaet jeg har arbeidet med. Men dersom jeg hadde oppnådd direkte kontakt med personer som har mer arbeidserfaring og har behandlet flere saker tror jeg at jeg kunne oppnådd mer detaljerte besvarelser med f.eks. konkrete eksempler å vise til.

6.4.Muligheter for videre arbeid innen dette tema.

Temaer jeg ville syntes det var interessant å lese om dersom noen arbeidet med lignende oppgaver er:

Det hadde vært svært interessant å observere gjennomføring av grunnervvervsforhandlinger. Og se fysisk hvordan denne prosessen går fra start til slutt. Det ville vært svært lærerikt og ville gitt utrolig masse god informasjon en oppgave. Med den gjennomføringstiden denne oppgaven egentlig skulle ha ville dette blitt for tidkrevende, og dermed slo jeg fra meg dette tidlig. Det ville gitt oppgaven en helt annen form for dybde og det ville vært interessant å lese prosessen punkt for punkt i detalj.

Bakgrunnen for tomtefeste har vært at Norge har vært ett kapitalfattig land. Det har vært vanskelig å få lån og prisen på fast eiendom har vært lav. Dette hevder professor Ernst Nordtveit ved det juridiske fakultet i Bergen i en artikkel publisert av TV2 i 2012. Selv vil han bort fra hele festeordningen. De fleste har i dag ingen problemer med å finansiere kjøpesummen. ”Dette er eit institutt tida har gått frå” Avvikling av tomtefesteordningen i Norge er ett tema som jeg har sett vært diskutert når jeg har lett etter kilder i denne oppgaven. En masteroppgave om muligheten for avvikling av alle festeforhold og en avslutning av ordningen medfølgende en vurdering av de vanskeligheter det ville føre med seg ville vært interessant å lese. Se også: Ernst Nordtveit, Tomtefeste – eit forelda rettsinstitutt? Lov og Rett 06/ 2001

Påvirkes den reelle salgsverdien for en boenhet om den står på eid eller festet grunn. Betaler man i realiteten mindre for en boenhet dersom tomten den står på er festet enn om den er selveid dersom man trekker fra tomteverdien.

Næringsfeste.

7. Kildeliste:

Litteratur:

Askheim, O.G. Aa. & Grenness, T. (2008) Kvalitative metoder for markedsføring og organisasjonsfag. Universitetsforlaget. Oslo.

Andersson, M. I. (2013) Hvordan har festegrunn innvirkning på grunnerveteters fremgangsmåte i forhandling og i verdsetting i grunnerv? Masteroppgave. Ås. Universitetet for miljø- og biovitenskap.

Bryman, A. (2012). *Social Research Methods*. Sage publications.

Dalland, O (2012) Metode og oppgaveskriving for studenter. 5.utgave. Gyldendal norsk forlag.

Falkanger, A.T & Falkanger T. (2007) Tingsrett. 6.utgave. Universitetsforlaget. Oslo.

Falkanger, T. (2005) Fast eiendoms rettsforhold. 3 utgave Universitetsforlaget. Oslo.

Falkanger, T. (2017) Tomtefesteloven Lov 20. desember 1996 nr.106 om tomtefeste. Kommentirutgave Universitetsforlaget. Oslo.

Hellemsvik, J.H. (2014) Forhandlinger ved grunnerv til telekommunikasjonsformål. Masteroppgave. Ås. Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.

Jernbaneverket, (2008) Erstatning for del av boligtomt. Tilgjengelig fra:
http://www.banenor.no/contentassets/489471bbd5094d5eab15a501aa89b2b6/brosjyre_om_grunne_1770942a.pdf (lastet ned 03.04.2017)

Kartverket (2017) Føringsinstruks for matrikkelen, versjon 3.10
<http://www.kartverket.no/eiendom/saksbehandling/veiledning-og-kurs/veiledning-for-lokal-matrikkelmyndighet/foringsinstruks-for-matrikkelen/4-Matrikkelenhet/>

(lastet ned 09.04.2017)

Larsen, E. R. (2005) Statistisk sentralbyrå - Boligprisenes utvikling s.26-33. Økonomiske analyser 5 / 2005 http://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/oa_200505/roedlarsen.pdf (lest 17.04.2017)

Larsen, S. U. (1976) Problemer i samfunnsvitenskapelig metode. Universitetsforlaget. Oslo.

Lid, O (1960) Tomtefeste 1. Vollebekk

Lie, Å. & Tørraasen, J.G. (2015) Lovbestemt innløsning av festetomter – med vekt på verdsetting. Masteroppgave. Ås. Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.

Rovik, E. R. (2011) Grunnerverv og ekspropriasjon – sammenligning av avtaler og skjønn ved grunnerverv til offentlig veg. Masteroppgave. Ås. Universitetet for miljø- og biovitenskap.

Silverman, D. (2011) Interpreting Qualitative Data. A Guide to the Principles of Qualitative Research. 4th edition. Sage Publications.

Sivillovbokutvalet- Justis og politidepartementet. (1971) – Rådsegn 9 –om tomtefeste. Indre Smaalenene trykkeri. Mysen

Statens vegvesen. (2010). Håndbok 287: Grunnerverv til vegformål – forhandlinger. Vegdirektoratet, Oslo.

Statens Vegvesen informasjonsbrosjyre om grunnerverv.

https://www.vegvesen.no/attachment/345841/binary/741235?fast_title=Brosjyre%3A+Hva+skjer+når+Statens+vegvesen+erverver+grunn.pdf (lest 20.09.2017)

Store Norske Leksikon, (2017) <https://snl.no/differanseprinsippet> (lest 03.04.2017)

<https://snl.no/Strøkspris> (lest 04.05.2017)

Ulleberg, H. P. (2002) Forskningsmetode og vitenskapsteori. Tilgjengelig fra:
<http://www.sv.ntnu.no/ped/hans.petter.ulleberg/vitenskaph99.htm> (lest 25.04.2017)

Lov:

Lov av 17 mai 1814 Kongeriget Norges Grunnlov

Lov av 22 juni 1928 nr. 25 om ordning av visse jordspørsmål

Lov av 7 juni 1935 om tinglysing (tinglysningsloven)

Lov av 23 oktober 1959 nr. 3 om overføring av fast eiendom (overføringslova)

Lov av 21 juni 1963 nr. 23 om vegar (Vegloven)

Lov av 10. februar 1967 nr. 9 om behandlingsmåter i forvaltningssaker (forvaltningsloven)

Lov av 6 april 1984 nr.17 om vederlag ved overføring av fast eiendom.
(Ekspropriasjonsstatningslova)

Lov av 20 desember 1996 nr. 106 om tomtefeste (tomtefestelova)

Lov av 21 mai 1999 nr. 30 Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett.

Lov av 7 juli 2000 nr. 70 Lov om endring i lov av 20 desember 1996 nr.106 om tomtefeste.

Lov av 2 juli 2004 nr. 63 Lov om endringer i lov 20.desember 1996 nr. 106 om tomtefeste mv.

Lov av 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistering. (matrikkellova)

Lov av 27 juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven)

Lov av 14 desember 2012 nr. 89 Midlertidig lov om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus.

Lov av 19 juni 2015 nr. 63 Lov om endringer i tomtefesteloven (festeavgift ved forlengelse m.m.

Dommer og andre rettskilder:

EMDN 2008-13221 Case of Lindheim and others v. Norway.

Rt. 1976 s. 1507 (Sandefjordkjennelsen)

Rt-1993 s.694 (om bestemmelser i festekontrakt)

Rt. 1998 s. 416 (ekspropriasjonsrett.)

Rt. 1999 s. 513 (ekspropriasjonsrett, tvangsfullbyrdelse)

Rt. 2007 s.1281 (Øvre Ullern- dommen)

Rt. 2007 s. 1306 (Rollag-dommen)

Rt. 2007 s.1308 (Sørheim-dommen)

Rt. 2009 s. 661 (Huseby)

LE-2008-65784 (Overskjønn – Eidsivating lagmannsrett.)

Nordtveit, E. (2008) Lov og Rett 06/ 2001 Tomtefeste – eit forelda rettsinstitutt?

Ot.prp. nr. 2 (1974-1975) Om lov om tomtefeste.

Ot.prp. nr. 28 (1995-1996) Om lov om tomtefeste.

Ot.prp. nr. 29 (1999-2000) Om lov om endring i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste.

Ot.prp. nr. 41 (2003-2004) Om lov om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste.

Innst.O. nr. 85 (1995-1996) Innstilling fra justiskomiteen om lov om tomtefeste.

Innst.O. nr. 70 (1999-2000) Innstilling fra justiskomiteen lov om endring i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste.

Innst.O. nr. 105 (2003-2004) Innstilling fra justiskomiteen om lov om endringer i lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste.

Innst. S. nr. 213 (1993-1994) Innstilling fra finanskomiteen om bankkrisen og utviklingen i den norske banknæringen.

Innst. S. Nr. 102 (2002-2003) Innstilling fra justiskomiteen om forslag om fremskyndet evaluering og endring av tomtefesteloven.

NOU 1993:29 Ny lov om tomtefeste.

FOR-2009-06-26-864 Forskrift om eiendomsregistrering. (matrikkelforskriften)

HR-2017-333-a. Dom om utmåling av ekspropriasjonserstatning etter vederlagsloven §5.

Hei!

Jeg er masterstudent ved NMBU, Eiendomsfag. Denne våren skriver jeg masteroppgave med tema:

"Grunnerverv av tomter hvor hele eller deler av ervervsområdet er festetomt.»

I den forbindelse håper jeg å kunne få snakke med grunnerververe om hvordan dette fungerer i praksis og om fremgangsmåten.

Hovedsakelig med tanke på saksbehandling og verdsetting.

Jeg er usikker på hvem jeg skal ta kontakt med og ser at dere kan være en aktuell kontakt som kan være til nytte i min masteroppgave. Og håper med dette at du eller noen andre hos dere kunne tatt seg tid til å besvare noen spørsmål.

Jeg legger ved mine spørsmål / min intervjuguide som jeg har brukt med de andre etatene jeg har vært i kontakt med. Dersom dere kunne tenke dere å være til hjelp enten ved å svare på spørsmålene enten via e-post eller en telefonsamtale ville det vært til stor hjelp.

Hvis noe ved denne henvendelsen er uklart svarer jeg gjerne på spørsmål.

Jeg kan kontaktes på telefon: 99 30 35 75 eller e-post: per-kristian.pedersen@nmbu.no

På forhånd takk for hjelpen!

Mvh

Per-Kristian Huse Pedersen

NMBU - Norges Miljø- og Biovitenskapelige universitet.

Hei!

Jeg er masterstudent ved NMBU, Eiendomsfag. Denne våren skriver jeg masteroppgave med tema:
"Grunnerverv av tomter hvor hele eller deler av ervervsområdet er festetomt.»

I den forbindelse håper jeg å kunne få snakke med grunneiere om hvordan dette fungerer i praksis og om fremgangsmåten.

Jeg er usikker på hvem jeg skal ta kontakt med og håper denne e-posten kan videresendes til noen som kan være aktuelle for meg å snakke med.

Jeg kan kontaktes på telefon: 99 30 35 75 eller e-post.

Hvis noe ved denne henvendelsen er uklart svarer jeg gjerne på spørsmål.

På forhånd takk for hjelpen!

Mvh.

Per-Kristian Huse Pedersen
NMBU
99 30 35 75
per-kristian.pedersen@nmbu.no

Spørsmål / intervjuguide

Spørsmålene gjelder grunnerverv dere har gjennomført, vært del av, eller er del av.

-Er det mange tilfeller hvor festetomter er hele eller deler av ervervsområdet?

Svar:

-Når man behandler en slik sak, hvordan er fremgangsmåten? Både før oppstart og under gjennomføringen. Hvem kontaktes? Hvordan tar dere kontakt? Hvordan kommuniserer dere med partene gjennom forhandlingen. Er det noe forskjell på kontakten dere har med en part som eier eller fester?

Svar:

-Hvordan forholder grunnerverver seg til partene i en slik sak? Er det noen spesiell grunn til at du som grunnerverver forholder deg på akkurat denne måten?

Svar:

-I en slik prosess hvor det foreligger en festeavtale. Er festeavtalen sentral i forhandlingene? Eller er det en ganske standardprosess uavhengig av eierforhold?

Svar:

-Går man forskjellig frem i en sak avhengig av hvordan type grunneier man forhandler med? Er det forskjell på å f.eks. erverve grunn eid av Statskog som er en stor grunneier, fremfor å erverve grunn fra en privatperson?

Svar:

-Hvordan behandler man skjønn i minnelige forhandlinger? Er det noe forskjell fra hvilket stadiet i forhandlingsprosessen man er i?

Svar:

-Verdsettes er festetomt på samme måte som en selveiertomt når den skal erverves? Hvem får hva? Er ett hus mindre verdt når det står på festetomt? Salgsverdien på huset er vel ganske lik i det frie markedet?

Svar:

-Hvor mye har påregnelig innløsningsmulighet å si for verdsettingen?

Svar:

-Er det noen forskjell om det er tomtefeste eller ett punktfeste når det skal verdsettes? Her tenker jeg også på om det er hele eller deler av eiendommen berøres. Såkalt hel- eller delinngrep.

Svar:

-Verdsetter man påregnelig fremtidig mulighet for annen eller samme utnyttelse? For eksempel fradeling av tomt eller utbygging?

Svar:

-Hva er påregnelig tap på en festeeiendom?

Svar:

-Behandles store og små grunneiere på samme måte? Kan størrelsesforholdet ha betydning for verdsettingen?

Svar:

-Er noensinne tematikken grunnerverv/ ekspropriasjon nevnt i en festeavtale? Er det mer aktuelt ved noen typer eiendom enn andre?

Svar:

-Er noen av partenes (fester og bortfester) rettigheter svekket eller styrket som følge av utviklingen innen lovgivningen?

Svar:

-Hvordan betydning har strasbourgdommen hatt for lovgivningen på området?

-Har tomtefesteloven hatt stor endring etter dommen i EMD?

-Hvilken betydning har de to overnevnte spørsmålene med tanke på verdsetting av festegrunn?

Svar:

Hei. Jeg er student ved Norges Miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) og skriver min masteroppgave denne våren. Temaet for min oppgave er:

Betydningen av at areal er bortfestet når grunnerverv som berører arealet gjennomføres.

- Hvilken betydning har det for ett grunnerverv at festegrunn er hele eller deler av ervervsområdet.? Hvordan påvirker dette prosessen og verdsettingen av det areal som erverves?
- Er noen av partenes (fester og bortfeste) rettigheter svekket eller styrket som følge av utviklingen innen lovgivningen?
- Er det de samme utfordringer som oppstår ved alle former av feste

1.Hvor mange festeforhold har Opplysningsvesenets fond, og hva slags eiendommer er dette? Stikkord: punktfeste? Tradisjonelt feste?

SVAR:

2.Hvordan er deres kjennskap til grunnerverv og hvordan forholder dere dere til dette?

SVAR:

3.Har det ofte vært gjennomført grunnerverv på deres eiendommer?

SVAR:

4.Hvem blir kontaktet dersom det skal erverves grunn fra en av deres eiendommer?

SVAR:

5.Hvordan forholder dere dere til varsel om at en av deres eiendommer vil berøres av grunnerverv? Hvordan forholder dere dere til grunnerverver og den som fester grunn fra dere under prosessen?

SVAR:

6.Har dere i en slik prosess mye kontakt med fester? Forhandler dere sammen? Forhandler dere på vegne av fester? Forhandler fester noe på vegne av dere?

SVAR:

7.Hvordan kontrakter bruker dere til festeforhold? Er det standardkontrakter eller varierer kontraktene noe, for eksempel med tanke på type festeforhold eller beliggenhet?

SVAR:

8. Ved avståelse fra grunn. Hva får dere? Hva får fester? Er det en standard for dette? Hvis det ikke er en fastsatt standard, hvordan fordeles erstatningen og hvordan foregår denne

SVAR:

9. Kontakten med grunnervvsetater. Har dere vært i kontakt med flere? Hvordan har kontakten vært for dere? Hvordan har dere opplevd prosessen?

SVAR:

10. Har det vært noen konkrete utfordringer knyttet til grunnervvsprosessen for deres del?

SVAR:

11. Har dere ofte gått til skjønn?

SVAR:

13. Har tomtefesteloven hatt stor endring etter dommen i EMD, hvilken betydning har denne endringen i praksis.?

SVAR:

14. Hvilken betydning har overnevnte spørsmål med tanke på verdsetting av festegrund?

SVAR:

Festekontrakt

 Kontrakten gjelder framfeste ¹⁾

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglyingsstempel
Adresse:	
Postnummer: Poststed:	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr. Kommunenaavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Beskaftenhet; ²⁾ <input type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd	Tomtens areal:	Tomteverdi:	
Hva skal grunnen brukes til:			
<input type="checkbox"/> B eiendom	<input type="checkbox"/> F eiendom	<input type="checkbox"/> V kontor	<input type="checkbox"/> I Industri
<input type="checkbox"/> Bolig-	<input type="checkbox"/> Fritids-	<input type="checkbox"/> Forretning/	<input type="checkbox"/> L Landbruk
<input type="checkbox"/> K Off.vei	<input type="checkbox"/> A Annet		

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. Navn	Ideell andel
---------------------------	--------------

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. Navn	Ideell andel
---------------------------	--------------

4. Festeavgift pr. år

kr

5. Festetid ³⁾

Antall år	Regnet fra – dato
-----------	-------------------

6. Panterett for festeavgiften ⁴⁾

Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	års forfalt festeavgift.
<input type="checkbox"/> Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:	

7. Supplerende tekst. ⁵⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.

Dato	Bortfesterens underskrift	Festers underskrift
------	---------------------------	---------------------

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	
Feste- kontrakten er i samsvar med:	<input type="checkbox"/> Oppmålingsforretning <div style="text-align: right;">Datert</div>
Regulering av festeavgift	<input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15. <input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15:
Innløsningsrett	<input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut. jf. tomtefestel. kap. VI. <input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:
Overdragelse og pantsettelse	<p>Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.</p>
Vilkår til fordel for panthavere	<p>Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:</p> <ol style="list-style-type: none"> festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.
Omkostninger	<p>Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:</p> <p>(herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig megleprovisjon)</p>
Tvister etc.	<p>Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.</p>
Elektronisk kommunikasjon	<input type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	
Dato	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>Bortfesters underskrift</div> <div>Festers underskrift</div> </div>

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted	Dato
Bortfesterens underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Sted	Dato
Festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Sted	Dato
Grunneier samtykke	Gjentas med blokkbokstaver

Noter

- 1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
- 2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
- 3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
- 4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.
- 5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

eller vedkomande kommune til å få festeretten ført over til ny festar mot at denne betaler avgifta for den festetida som er att.

10. Blir det tale om å gjeva frå seg parsellen eller noko av han til gate- og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonleidingar, vass- og kloakkleidingar o. l., kan dette berre gjerast med samtykke frå departementet. Vederlaget går til grunneigaren og skal betalast til departementet. Festaren har ikkje rett til anna vederlag enn å få sett ned festeavgifta i samhøve med storleiken av det stykke som festaren må gjeva frå seg. Blir det ikkje semje, skal nedsetjinga gjerast ved skjønn i samsvar med post 3. Kyrkjedepartementet kan lata festaren få større nedslag i festeavgifta når det fører med seg særleg ulempe til å gjeva grunnen frå seg.
11. Festaren reier ut alle skattar, avgifter og andre skyldnader som kviler på eller blir lagde på parsellen, eller ein lut av dei skattar m. m. som kviler på grunneigaren tilmåta etter storleiken på parsellen. Han må dessutan bera alle utgifter til opparbeiding av gater (vegar), vass- og kloakkleidingar m. m. og må — utan godtgjersle frå grunneigaren — finna seg i alle rådgjerder som kan bli tekne av vedkommande byggje- eller reguleringsnemnd med omsyn til parsellen.
Festaren og andre festarar av parsellar på prestegarden har ymsesidig rett til, og plikt til å finna seg i, at det blir ført fram over parsellen slike leidingar som er nemnde i post 10.
12. Festaren ber alle kostnader med bortfestinga og med moglege seinare endringar i avtaletilhøvet, t. d. til stempling og tinglysing, oppmåling, pristakst o. a.

Intervju Statens vegvesen region øst

-Er det mange tilfeller hvor festetomter er hele eller deler av ervervsområdet?

Tomtefeste er sjeldent problematikk for oss og spørsmålet er om det ikke settes i større grad på spissen i andre sammenhenger enn ekspropriasjon f. eks. ved oppjustering/nedjustering av festeavgift

Jeg skrev ut en rapport fra våre interne grunnervvssystemer hvor grunnervvsprosjekt registreres av de enkelte saksbehandlerne. I dette systemet registreres alt som er viktig for grunnervvsprosessen.

En viktig feilkilde å være klar over, er at selv om systemet har de samme feltene hvor informasjon skal innføres, er det varierende hvor mye saksbehandlerne fører inn. Dette bør altså ikke tas for et helhetlig bilde, men disse registreringene gir en ganske god pekepinn.

I perioden 2006-2017 (ca. midten av april i 2017) er det i vårt system registrert 1023 poster hvor et festeforhold er part i saken. Dette gjelder hele landet selv om det kan tenkes at noen kommuner ikke har festenummer som er berørt.

Det finnes dobbeltregistreringer – eksempelvis en eiendom er registrert to ganger, men dette er en eiendomstype «bolig» og trolig er det to eiere muligens mann og kone med en ideell andel hver. Dette er for så vidt vanlig vil jeg tro for alle ordinære typer eiendom (næring, fritidsbolig, bolig, lagerbygg osv.).

I den valgte tidsperioden er det gjennomført anslagsvis 31 000 erverv fra grunneiere og andre rettighetshavere.

Dette utgjør at det anslagsvis er 3.3% av gjennomførte erverv som berører festeeiendom.

Av de 1023 prostene er fordelingen mellom helavståelse, delavståelse, midlertidig og annet / uregistrert:

Hel: 84 (8,21 %)

Del: 651 (63,63 %)

Midlertidig: 22 (2,15 %)

Annet/uregistrert: 266 (26,01 %)

Systemet kan ikke registrere midlertidig avståelse, men det er svært vanlig at midlertidig avståelse for anleggsbelte følger av delavståelse.

-Når man behandler en slik sak, hvordan er fremgangsmåten?

Et veldig grovt oppsett over prosjektgangen for en grunnerverver blir noe som dette:

I noen prosjekter er det en konseptfase for planprosjektet.

- 1) Deltakelse i planprosjektet
- 2) Kvalitetssikre eiendomsgrenser og rydde i eiendomsforhold
- 3) Grunnerverv – selve prosessen med å skaffe tiltredelse
 - Informere, verdsette og forhandle
 - Enig → Kjøpekontrakt
 - Delvis enig → Avtale om tiltredelse, erstatning fastsettes i skjønn
 - Uenig → Ekspropriasjonsvedtak
- 3b) Evt. skjønn
- 4) Gjennomføre oppmålingsforretning/matrikulering
- 5) Avslutte og arkivere

Utgangspunktet er at i tillegg til å klargjøre hvem som kan inngå bindende avtaler for hjemmelinnehaveren, er det nødvendig å vurdere behovet for å inngå avtaler med dem som måtte ha særskilte rettigheter i eiendommen som erverves.

Totale bruksrettigheter (som tomtefeste) kan jo være registrert i eiendomsregisteret (grunnboken, matrikkelen, eller kun grunnboken hvis forholdet ikke er geografisk avgrenset). Da er det ganske enkelt å fange opp eiendomsforholdene (eier, rettighetsstruktur, muligens eiendomsstruktur). Verre er det hvis festeforholdet – av ulike grunner – ikke er registrert og «synlig» for oss, eller hvor fester og/eller grunneier har gått bort og man sitter igjen med døde hjemmelshavere. Da må man jo undersøke hvem som er arvinger, muligens overføre hjemmelen osv. Dette siste er ikke så problematisk for vegvesenet da vi ikke tinglyser hjemmelsoverføring til oss (vi bruker hjemmelsklæringer, jf. Lov om eideomsregistrering (matrikkellova) §24 fjerde ledd, Forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften) § 33 2.ledd, men f.eks. for Statnett som ikke kjøper grunn til eiendom, men inngår avtaler og tinglyser disse som servitutter på avgivereiendommene, kan døde hjemmelshavere være problematisk, jf. tinglysningsloven § 13.

-Hvordan er fremgangsmåten før oppstart og under gjennomføringen. -Hvem kontaktes? - Hvordan tar dere kontakt? -Hvordan kommuniserer dere med partene gjennom forhandlingen. -Er det noe forskjell på kontakten dere har med en part som eier eller fester?

Når du sier før oppstart antar jeg du mener alt før gjennomføringsfasen, altså i planfasen og kanskje også tidligere i konseptfasen. Denne siste er så tidlig i prosjektet at det sjeldent er nødvendig å kontakte grunneiere/festere, jf. forvaltningsloven §§ 11, 16 og 17, smh. pbl. §§ 12-8 til 12-12.

I planfasen følges bl.a. de ovennevnte bestemmelsene, men korrespondanse varierer i stor grad med partene. Noen er aktive, andre er passive, osv. Man ønsker så tidlig som mulig å få klarlagt eiendomsforholdene.

Alle de enkelte rettighetshaverne som kan betegnes som part i et eventuelt ekspropriasjonsskjønn kontaktes. Disse kontaktes som regel via post i starten (ofte lovbestemt

informasjon om planoppstart, om oppstart av grunnerverv og befaring etc.) og senere via befaringer, telefon, eposter, brev, møter osv.

Det skal ikke være noen forskjell på kommunikasjon og kontakt mellom oss og eier eller fester på det *formelle* planet. Selvfølgelig finnes det parter som ikke har eller kan nå på telefon, ikke er mulig å nå på andre måter enn brev, osv. Men så lenge informasjonen er lovpålagt stilles eier og fester på lik linje.

-Hvordan forholder grunnerverver seg til partene i en slik sak? Er det noen spesiell grunn til at du som grunnerverver forholder deg på akkurat denne måten?

Jeg vil tro det ofte er forskjell mellom måter man forhandler ettersom hvilke grunneiere eller festere man møter på. Eksempelvis kan parten være veldig konfliktsky, og man må da kanskje bistå parten i noe større grad med å peke på rettigheter, men også plikter. Noen parter er stikk motsatt. Hvordan vi kommuniserer vil jeg tro varierer fra grunnerverver til grunnerverver, Men alle skal følge de etiske retningslinjene for grunnerverv. Det å spille med åpne kort er også veldig viktig i forhandlinger som kan lede til ekspropriasjonsskjønn.

Jeg har ingen erfaring med tomtefeste. Selv om det er andre kontrakts- og rettighetsforhold, arealverdier m.m., så kan jordleie/forpaktning være en lignende forhandlingssituasjon med tanke på at du har grunneier som for kortere eller lengre tid har gitt fra seg en relativt stor disposisjonsrett over eiendommen/ressursene til en annen (rettighetshaveren). Jeg har noe erfaring fra slike grunneier/jordleierforhold.

Før oppstart handler det mye om å informere og veilede partene i hvordan de kan påvirke, opplyse og medvirke i planprosessen. I tillegg spesielt hvor ulike rettighetsforhold ikke er synlige for oss. Da handler det om å fange opp ulike rettighetsforhold som vil komme til å få relevans for planarbeidet i første rekke, og grunnervervet, evt. ekspropriasjon i siste rekke

I bunn og grunn handler det om å behandle begge partene med respekt.

Som nevnt under spørsmål 2 er utgangspunktet at også særskilte rettigheter behandles på lik linje med eiendomsretten i den grad disse rettighetene berøres av vårt tiltak.

Som regel kan det være viktig allerede i planfasen å innhente jordleieavtale eller festekontrakt.

-I en slik prosess hvor det foreligger en festeavtale. Er festeavtalen sentral i forhandlingene? Eller er det en ganske standardprosess uavhengig av eierforhold?

Jeg vil si at festeavtalen er sentral både for å få en mer eller mindre nøyaktig beskrivelse av eiendomsforholdene, og samtidig for beregningene av hvilket økonomisk tap (tapt festeavgift) grunneier får.

Min erfaring med jordleieavtaler er at de sjelden er tinglyst og at det derfor er opp til grunneier/jordleier å gi oss tillatelse til å se disse. Hvis vi ikke får tak i disse avtalene kan det bli et vanskelig forhandlingsforhold da slike avtaler ofte gir en veldig god pekepinn mot hva eksempelvis grunneier taper av leieinntekter de neste 10 årene.

I festeforhold kan det som regel være enklere å skaffe seg stiftelsesdokumentene. Gitt at man må erverve grunn av en matrikkelenhet med gårds-, bruks- og festenummer, er denne registrert i grunnboken for at den i det hele tatt kunne bli en matrikkelenhet. Da vil man i de aller fleste tilfeller ha mulighet til å bestille en kopi av stiftelsesdokumentet og andre tinglyste dokumenter på eiendommen. Jo tidligere i prosessen jo bedre.

-Går man forskjellig frem i en sak avhengig av hvordan type grunneier man forhandler med? Er det forskjell på å f.eks. erverve grunn eid av Statskog som er en stor grunneier, fremfor å erverve grunn fra en privatperson?

Forhandlingsstrategien vil avhenge av ulike grunneiere. Strategi i gåseøyne fordi det er viktig for oss å behandle alle grunneiere likt, med respekt, at vi er ærlige og ikke presser den enkelte grunneier i en forhandlingssituasjon.

Det man ofte kan se er imidlertid at vi må gå ulikt frem ettersom man møter en som påtar seg en rolle; ”anklager”, ”et offer” eller ”en helt”. Det finnes flere måter å imøtekomme den enkelte rolle, men det er viktig samtidig å tenke på seg selv like mye som grunneiers representant som vegmyndighetens representant.

Det er ofte flere forskjeller mellom offentlig/privat, innad det offentlige (statlig, fylkeskommunalt, kommunalt, statsforetak, stiftelser, kommunale foretak, osv.), mellom private osv.

Noen generelle stikkord kan være forskjeller i profesjonalitet, midler, ressurser, subjektive forhold, eiendomsforhold, m.m.

-Hvordan behandler man skjønn i minnelige forhandlinger? Er det noe forskjell fra hvilket stadiet i forhandlingsprosessen man er i?

Man gjør de enkelte partene oppmerksomme på skjønn, og svarer ut eventuelle spørsmål om skjønn. Skjønn kan anvendes som en del av forhandlingen for eksempelvis å vise til et praktisk utfall i andre saker. Det er da viktig at skjønnene er av nyere dato, og uten at jeg vet det sikkert, tror jeg det er viktigere for grunneiere/festere med de praktiske erstatningsnivå, løsninger som skjønnsretten kan og ikke kan få gjennomført enn de prinsipielle spørsmålene (Strandlov-dommen, Lena-dommen, Svenkerud-dommen, Nedre Foss osv.).

For vår egen del handler det om å være trygge på at det tilbudet som er gitt grunneier/fester, er så riktig etter Grunnloven og vederlagsloven, at det skal mye til for en part å tjene på å gå til skjønn.

-Verdsettes er festetomt på samme måte som en selveiertomt når den skal erverves? Hvem får hva? Er ett hus mindre verdt når det står på festetomt? Salgsverdien på huset er vel ganske lik i det frie markedet?

Jeg har ikke belegg for å kunne uttale meg om salgsverdien på hus har lik markedsverdi hvis man sammenligner feste og eneeie, boligsameier, etc. Jeg vet heller ikke om et hus er mindre verdt når det er et festeforhold.

Avståelsen innebærer at festeforholdet opphører på det areal som avstås, enten det er hele eller deler. Trolig kan i noen tilfeller pbl. § 15-2 spille inn, med den konsekvens at festerens

plikt til å betale festeavgift for arealet, også opphører. For bortfester innebærer avståelsen at han har krav på erstatning for bortfall av denne festeavgiften (nåverdien), og for at tomten, når festeforholdet løper ut og tomten skal tilbakeføres han, er blitt mindre. Festeren derimot skal ha erstatning for eventuell opparbeidelse og annen verdireduksjon på eiendommen, bl.a. hensyntatt lengden på gjenværende festetid.

Men så må vi jo inn i tomtefesteloven § 32 som sier at festere av tomter til bolig- og fritidshus har krav på innløsning av tomten, og § 33 som sier at det istedenfor innløsning kan kreves forlengelse på samme vilkår som før, men da at bortfester kan kreve regulering etter § 15 fjerde ledd. Videre følger det av § 33 at ved forlengelse blir festet uoppsigelig fra bortfester side, jf. henvisningen til § 7 første ledd.

De praktiske sidene av dette blir som regel at det ved avståelse av grunn fra festetomt til bolig- og fritidshus kan det legges til grunn at festeforholdet er evigvarende, og at bortfesteren har krav på erstatning for nåverdien av den fremtidige bortfalte festeavgiften, mens festeren har krav på all annen erstatning. Dette etter Sørheim-dommen.

For tomter festet bort til andre formål enn bolig- og fritidshus, må erstatningen til bortfester og fester fastsettes bl.a. med bakgrunn i festeavgiftens størrelse og gjenværende festetid.

-Hvor mye har påregnelig innløsningsmulighet å si for verdsettingen?

Hvis det er påregnelig at festet innløses om – la oss si – 10 år, betyr det at festeavgiftene bortfesteren har krav på kun kapitaliseres med $n = 10$ år.

Jeg tror man vanskelig kan være innenfor Grl. § 105 med en streng subjektiv vurdering av innløsningsmulighetene. Trolig må man legge en objektiv vurdering til grunn -alminnelig, forstandig fester og så gjøre påregnelighetsvurderingene etter dette. Så får det som er sannsynlig få konsekvenser for verdsettingen.

Spørsmålet etter senere rettsutvikling blir vel kanskje i hvilken grad 2 %-regelen spiller inn på påregnelighetsvurderingene etter vederlagslovens bestemmelser.

-Er det noen forskjell om det er tomtefeste eller ett punktfeste når det skal verdsettes? Her tenker jeg også på om det er hele eller deler av eiendommen berøres. Såkalt hel- eller delinngrep.

Jeg har som tidligere nevnt ingen erfaring med punktfester, men det viktigste vil vel først og fremst være å skaffe geografisk klarhet: Er punktfestet rettigheten/ rettighetene berørt?

Som du kan se av tallene fra det første spørsmålet er helavståelser nokså sjeldne hva gjelder festeeiendommer. I de tilfellene hvor det blir snakk om helavståelser er det som regel på grunn av at påstående hus/bygg blir berørt hvor eksempelvis vegbanen ikke kan flyttes grunnet naturgitte forhold, men ikke nødvendigvis fordi vi erverver så store deler av selve tomten (det er vanlig i dag med «stripeerverv»).

Jeg vil vel anta at det spiller liten rolle for selve verdsettingen om det er et punktfeste eller et geografisk avklart tomtefesteforhold. Forskjellen mellom de to går jo mer eller mindre ut på geografisk klarhet, ikke nødvendigvis så mye på verdi. Det vurderes først og fremst etter f.eks. vederlagslovens § 5 første og annet ledd. Men gitt, hvis det finnes få punktfester som er

sammenlignbare med det som skal verdsettes kan det være vanskelig å finne det § 5 første ledd spør etter, men jeg tror dette har liten praktisk betydning.

-Verdsetter man påregnelig fremtidig mulighet for annen eller samme utnyttelse? For eksempel fradeling av tomt eller utbygging?

Verdsetting kommer i andre rekke. Det er først når man etter en vurdering av faktum har kommet frem til at en fremtidig arealbruksendring er påregnelig, i praksis vil det si en sannsynlighetsovervekt. Man verdsetter denne andre arealbruken ved å se til hva lignende arealer selges for i dag, jf. vederlagsloven §§5 og 10, samt HR-2017-333-A.

-Hva er påregnelig tap på en festeeiendom?

Dette vil variere etter hvert enkelt tiltak og hvert enkelt festeforhold.

-Behandles store og små grunneiere på samme måte? Kan størrelsesforholdet ha betydning for verdsettingen?

Om store og små grunneiere:

Formelt: Ja

Forhandling: Både ja og nei.

Det er ikke uvanlig at offentlige aktører eier store eiendommer, men som regel er det enklere å komme til en enighet med offentlige aktører. Dersom det imidlertid er en privat grunneier som eier store deler av tiltaksområdet, blir det brukt mer tid og energi på denne enn f.eks. et stripeerverv på 50 kvm. Dette er f.eks. tilfellet i et prosjekt vi jobber med nå hvor man ønsker å legge om en fylkesvei. (reguleringsplan sendes muligens på høring før sommeren 2017). Her har én grunneier godt over 50 % av nødvendige arealer, og har derfor et «unormalt» stort påvirkningsgrunnlag (han kan «hale ut tiden» vel vitende om at vi ikke får lagt om vegen foruten over hans eiendom).

Størrelsesforholdet skal formelt ikke ha noe å si for verdsettingen, ”Alle er like for loven”. Grunnloven etterspør full erstatning. Så kan man jo spekulere i om større eiendommer som regel fordrer mer tid og ressurser, og at man derfor oppdager flere sider av faktum, eiendommen osv. Det er uansett et krav om likebehandling etter forvaltningsloven som offentlige aktører må etterkomme.

-Er noensinne tematikken grunnverv/ ekspropriasjon nevnt i en festeavtale? Er det mer aktuelt ved noen typer eiendom enn andre?

Jeg har ikke kjentskap til at dette er vanlig og har heller ikke sett eller hørt noen som har vært borti dette.

-Er noen av partenes (fester og bortfester) rettigheter svekket eller styrket som følge av utviklingen innen lovgivningen?

Spørsmålet er i hvert fall vidt: Hva måler du svekket/styrket imot? Tiden før «Tomtefestesaken» i 2008? Hvilke rettigheter er det snakk om? Innløsning, festeavgift, juridisk/fysisk disponering av arealene, pantemuligheter, osv.?

Hvis du ser på tomtefesteforhold i grunnervervssammenheng må du også stille deg samme spørsmål, men innenfor ekspropriasjonsretten, plan- og bygningsretten, i veglovgivningen osv. Har det skjedd noe i det siste som tilsier det samme innenfor f.eks. vederlagsloven, areigningsloven, plan- og bygningsloven, vegloven, matrikkelloven, osv.?

Intervju med Statens vegvesen region nord.

-Er det mange tilfeller hvor festetomter er hele eller deler av ervervsområdet?

Anslagsvis er 1% av de eiendommene jeg har ervervet grunn fra festetomter. Disse sakene er stort sett i Troms. I Finnmark har FeFo store eiendommer. Der er det nok fler saker med festetomter.

-Når man behandler en slik sak, hvordan er fremgangsmåten? Både før oppstart og under gjennomføringen. Hvem kontaktes? Hvordan tar dere kontakt? Hvordan kommuniserer dere med partene gjennom forhandlingen. Er det noe forskjell på kontakten dere har med en part som eier eller fester?

Vi kontakter både hjemmelshaver/grunneier og fester. Eventuell fremfester blir også kontaktet i saker hvor det finnes fremfester.

Begge har ekspropriasjonsrettslig vern. Vi intierer kontakt med berørte parter før planen blir vedtatt. Utenfor tettsteder kan det være vi tar noe senere kontakt.

-I en slik prosess hvor det foreligger en festeavtale. Er festeavtalen sentral i forhandlingene? Eller er det en ganske standardprosess uavhengig av eierforhold?

I tettsteder hvor det kan være snakk om større økonomiske tap kan det være viktig å ha med festeavtalen som grunnlag for forhandlinger og erstatningsberegning. Der det finnes mindre økonomiske tap kan festeavtalen være mindre viktig for prosessen.

-Går man forskjellig frem i en sak avhengig av hvordan type grunneier man forhandler med? Er det forskjell på å f.eks erverve grunn eid av Statskog som er en stor grunneier, fremfor å erverve grunn fra en privatperson?

Ved boligtomter eid av Fefo, Statskog eller Opplysningsvesenets fond har vi ikke befarings med grunneier. Men det er vanlig å ha befarings med fester. Med privatpersoner er det vanlig med befarings med grunneier.

Med Fefo tror jeg vi har en rammeavtale. Denne planen er antatt løst som følger: Straks plan er vedtatt har vi arbeidstillatelse. Litt usikkerhet rundt dette. (Har fått kontaktinformasjon for å spørre videre om dette.)

-Hvordan behandler man skjønn i minnelige forhandlinger? Er det noe forskjell fra hvilket stadie i forhandlingsprossessen man er i?

Relevante skjønnsavgjørelser brukes i forhandlinger. Spesielt overskjønn fra lagmannsrett brukes som kilde for verdisetting.

Det hender vi opplyser berørte parter om at erstatningen vi tilbyr trolig er i overkant av hva skjønnsretten ville kommet frem til. Selv om dette ikke er ett virkemiddel vi bruker ofte.

-Verdsettes er festetomt på samme måte som en selveiertoimt når den skal erverves? Hvem får hva? Er ett hus mindre verdt når det står på festetomt? Salgsverdien på huset er vel ganske lik i det frie markedet?

Innløses hel tomt med bygg benytter vi takstmann til verdivurdering. Lav festeavgift medfører ofte at det legges lav festeavgift til grunn i verdivurderingen.

På grunneiers side legges det ofte til grunn at ved lav festeavgift er det mulig å øke den og dette legges til grunn. Ser man på dette kan det ofte utløse en noe høyere erstatning for festetomter enn det ville blitt i samme tilfelle med selveid tomt.

I utgangspunktet behøver ikke festetomter utløse erstatning høyere enn selveiertoimt. Men i sum kan det ofte bli litt høyere erstatning for feste enn for selveier. Dette fordi fester får lav avgift til grunn og eier høy. Festeavgiften reguleres ofte pr m² i reduksjon ved stripeerverv.

-Hvor mye har påregnelig innløsningsmulighet å si for verdsettingen?

Bortfester har fått styrket rettighet med tanke på rett til å øke festeavgiften . Dette kan gi de grunnlag til å mene de har krav på høyere erstatning.

-Er det noen forskjell om det er tomtefeste eller ett punktfeste når det skal verdsettes? Her tenker jeg også på om det er hele eller deler av eiendommen berøres. Såkalt hel- eller delinngrep.

Ved erverv av hel eiendom bruker vi takstmann. Ved stripeerverv bruker vi egen vurdering. Lav festeavgift har relativt liten betydning. Ved høy festeavgift må utgiften tas med i verdivurderingen av bebyggelsen. Høy festeavgift betyr mindre tap for fester større tap for grunneier.

-Verdsetter man påregnelig fremtidig mulighet for annen eller samme utnyttelse? For eksempel fradeling av tomt eller utbygging?

Jeg har vært borti dette. Det var en konkret sak med Opplysningsvesenets fond. Ovf hadde skrevet i festeavtalen at ved avståelse av grunn til offentlige formål skulle Ovf ha all erstatning. Dersom det står i festeavtalen har ikke fester krav på erstatning. Dette er ikke vanlig, men det forekommer.

Det kan være aktuelt med erstatning for fremtidig utskilt tomt. Er det påregnelig er det også riktig. Her er festeavtalen sentral for hvordan situasjonen er.

Både fester og grunneier skal ha dekket sitt tap i salgsverdi.

-Behandles store og små grunneiere på samme måte? Kan størrelsesforholdet ha betydning for verdsettingen?

Ressurssterke grunneiere kan lettere oppnå ett bedre resultat i en ervervssak. De har lettere for å påpeke svakheter i grunnerververs vurdering og verdsetting. Ved næringseiendommer er det ofte ressurssterke grunneiere.

-Er noensinne tematikken grunnerverv/ ekspropriasjon nevnt i en festeavtale? Er det mer aktuelt ved noen typer eiendom enn andre?

Ja, eksempelet med ovf. Har også vært borti at det står skrevet i festeavtalen noe slikt som "hvis arealet ikke er tatt i bruk kan kommunen ta det tilbake etter reduksjon av festeavgiften."

-Er noen av partenes (fester og bortfester) rettigheter svekket eller styrket som følge av utviklingen innen lovgivningen?

Bortfester har fått styrket posisjon de senere årene som tidligere nevnt.

Intervju Bane NOR

Spørsmålene gjelder grunnerverv dere har gjennomført, vært del av, eller er del av.

-Er det mange tilfeller hvor festetomter er hele eller deler av ervervsområdet?

Jeg har ikke vært borte i mange festetomter i løpet av mine 4 år som grunnerverver, i Oslo og Vestfold. Jeg kan tenke meg det gjelder mest i hytteområder.

-Når man behandler en slik sak, hvordan er fremgangsmåten? Både før oppstart og under gjennomføringen. Hvem kontaktes? Hvordan tar dere kontakt? Hvordan kommuniserer dere med partene gjennom forhandlingen. Er det noe forskjell på kontakten dere har med en part som eier eller fester?

Vi tar kontakt med grunneier først. Man kan for øvrig ofte sende likelydende brev til fester. Både grunneier og fester kan ha rett på erstatning, så de kan i utgangspunktet behandles på lik linje.

-Hvordan forholder grunnerverver seg til partene i en slik sak? Er det noen spesiell grunn til at du som grunnerverver forholder deg på akkurat denne måten?

Vi forholder oss likt til partene, da de begge kan ha rett på erstatning. Men selve erstatningsutmålingen vil bli forskjellig. Videre kan det hende at man oppnår enighet med kun én av partene, og kanskje måtte gå til skjønn med den andre.

-I en slik prosess hvor det foreligger en festeavtale. Er festeavtalen sentral i forhandlingene? Eller er det en ganske standardprosess uavhengig av eierforhold?

Festeavtalen er sentral med hensyn til erstatning. Den kan også inneholde punkter om hvordan festeforholdet skal justeres ved eventuell ekspropriasjon. F.eks. kan det stå at det ved avståelse av grunn til det offentlige, skal skje en forholdsmessig reduksjon i festeavgiften. Der det er det offentlige som er grunneier, kan det også stå at fester ikke kan motsette seg å avstå grunn til offentlige formål.

-Går man forskjellig frem i en sak avhengig av hvordan type grunneier man forhandler med? Er det forskjell på å f.eks. erverve grunn eid av Statskog som er en stor grunneier, fremfor å erverve grunn fra en privatperson?

Til en viss grad. Man kan kanskje møte en profesjonell aktør på en mer direkte måte – gå mer ”rett på sak”. Men vi er opptatt av å behandle alle likt.

-Hvordan behandler man skjønn i minnelige forhandlinger? Er det noe forskjell fra hvilket stadie i forhandlingsprosessen man er i?

Vi bruker ofte tidligere skjønnsavgjørelser som er relevante. De kan være god kilde for verdsetningsgrunnlag.. Men det er ikke alltid skjønnsavgjørelsene passer nøyaktig med våre saker, så vi må foreta egne vurderinger i tillegg. Videre er hver eiendom unik og det må foretas individuelle vurderinger, selv om utgangspunktet er en objektiv vurdering.

-Verdsettes er festetomt på samme måte som en selveiertomt når den skal erverves? Hvem får hva? Er ett hus mindre verdt når det står på festetomt? Salgsverdien på huset er vel ganske lik i det frie markedet?

Jeg har ikke vært borte i problemstillingen i praksis, men kan tenke meg et eksempel. Dersom vi forutsetter at tomten er bebyggt og hele eiendommen innløses: Grunneier får gjerne erstatning tilsvarende den festeinntekt han mister. Fester får gjerne salgsverdi basert på takst – som en festeeiendom. Således skal begge ha erstatning: Bortfester/grunneier etter bruksverdi (årlig inntekt ganget med kapitaliseringsrente) og fester etter salgsverdi. Dersom det f.eks. var avtalt at fester skulle innløse tomten om noen år, kan det vel kanskje tenkes at grunneiers tap kunne vært utmålt etter salgsverdien (innløsningsverdien) i stedet for tapt festeavgift. Men det må være enten bruksverdi eller salgsverdi. Man kan ikke gi erstatning til samme grunneier basert både på bruksverdi og salgsverdi. Den som gir høyest erstatning skal velges. Jeg har ikke praktisk erfaring fra dette, men svarer ren hypotetisk uten å ha tenkt for nøye gjennom dette.

-Er det noen forskjell om det er tomtefeste eller ett punktfeste når det skal verdsettes? Her tenker jeg også på om det er hele eller deler av eiendommen berøres. Såkalt hel- eller delinngrep.

Jeg personlig har ikke vært borte i problemstillingen, men jeg kan se for meg at man er mer fleksibel med et punktfeste ved at fester kan bygge hytta et annet sted i området (evt. flytte hytta til nytt punkt) fordi han ikke er begrenset av en tomtegrense. Da kan grunneier opprettholde sin festeinntekt også.

-Verdsetter man påregnelig fremtidig mulighet for annen eller samme utnyttelse? For eksempel fradeling av tomt eller utbygging?

Det kunne være aktuelt å verdsette en festetomt etter salgsverdi dersom man anså det som påregnelig at grunneier ville fradelt tomten. Det er vel en del hytteiere i dag som ønsker å eie i stedet for å feste. Det samme kan gjelde ved bebygde tomter: At fester vil ønske å innløse festetomten – da vil vel grunneier få erstatning basert på salgsverdi, vil jeg tro.

-Hva er påregnelig tap på en festeeiendom?

For grunneier: Tapt festeinntekt. For fester: Salgsverdi ved stripeerverv (differanseprinsippet) og innløsning.

-Behandles store og små grunneiere på samme måte? Kan størrelsesforholdet har betydning for verdsettingen?

Likhetsprinsippet er viktig for oss. Alle skal behandles likt. Men hver enkelt eiendom er unik, så det finnes ingen fastpris.

-Er noensinne tematikken grunnerverv/ ekspropriasjon nevnt i en festeavtale? Er det mer aktuelt ved noen typer eiendom enn andre?

Ja, det hender. Jeg har sett en slik avtale i en konkret sak selv. I dette tilfellet var det en festeavtale mellom kommunen og et garasjelag som festet en tomt. Her stod det noe sånt som at fester pliktet å avstå grunn ved en eventuell veiutvidelse o.l. Grunnen skulle avstås mot forholdsmessig reduksjon av festeavgiften. Samtidig skulle festeavgiften gjenspeile

eiendommens salgsverdi. Således kan det tenkes at festeavgiften kun skulle reguleres hvis eiendommens verdi ble endret som følge av avståelsen.

-Er noen av partenes (fester og bortfester) rettigheter svekket eller styrket som følge av utviklingen innen lovgivningen?

Jeg personlig har ikke satt meg godt nok inn i dette til å gi deg ett klart svar, men jeg ser for meg at en fester som har investert mye i en tomt fort kan være bundet av å måtte fortsette festeforholdet selv om prisen skulle gå kraftig opp, nettopp på grunn av de investeringene de har gjort. F.eks. kunne festeavgiften før reguleres etter markedsverdien på eiendommen. Ved et eksempel ble avgiften økt fra kr. 125 000,- /år til kr. 500 000,- /år. Det er en betydelig økning, men skyldtes i dette tilfellet flere år uten oppregulering.

-Hvordan betydning har strasbourgdommen hatt for lovgivningen på området? Og hvilken betydning har dette med tanke på verdsetting av festegrunn?

Dette vet jeg dessverre for lite om til å kunne avgi ett godt svar.

Intervju Statnett.

-Er det mange tilfeller hvor festetomter er hele eller deler av ervervsområdet?

Nei, det er ikke mange tilfeller hvor festetomter er i ervervsområdet. Inngrepene vi gjør ligger så sant det er mulig borte fra bebyggelse. Kraftledninger skal jo så sant det er mulig gå utenfor bebyggelse. I saker vi behandler erverver vi ofte kun bruksrett eller ett lite areal til ledningsbelte.

-Når man behandler en slik sak, hvordan er fremgangsmåten? Både før oppstart og under gjennomføringen. Hvem kontaktes? Hvordan kommuniserer dere med partene gjennom forhandlingen. Er det noe forskjell på kontakten dere har med en part som eier eller fester?

Vi benytter seg av samme fremgangsmåte mot alle parter. Statnett søker ekspropriasjonsrett før forhandlinger med rettighetshaver.

-Hvordan forholder grunnerverver seg til partene i en slik sak?

Vi har samme fremgangsmåte mot alle som blir berørte av inngrep.

-I en slik prosess hvor det foreligger en festeavtale. Er festeavtalen sentral i forhandlingene? Eller er det en ganske standardprosess uavhengig av eierforhold?

Det er svært sjelden det foreligger festeavtale på eiendommer som berøres av våre inngrep. Er det derimot ett festeforhold må grunneier og fester komme frem til enighet seg i mellom hvem som har krav på hva.

- Går man forskjellig frem i en sak avhengig av hvordan type grunneier man forhandler med? Er det forskjell på å f.eks. erverve grunn eid av Statskog som er en stor grunneier, fremfor å erverve grunn fra en privatperson?

Vi benytter samme fremgangsmåte mot alle parter. Vi ønsker å opprettholde ett likhetsprinsipp.

-Hvordan behandler man skjønn i minnelige forhandlinger? Er det noe forskjell fra hvilket stadie i forhandlingsprosessen man er i?

Vi benytter som sagt samme fremgangsmåte mot alle parter. Statnett søker ekspropriasjonsrett i en tidlig fase. Skjønn behandles likt for alle berørte. Skjønnsbegjæringen om å fastsette vederlaget er ofte gjort før forhandlinger. Da det er begjært ekspropriasjon før forhandlingene starter.

-Verdsettes er festetomt på samme måte som en selveiertomt når den skal erverves? Hvem får hva? Er ett hus mindre verdt når det står på festetomt? Salgsverdien på huset er vel ganske lik i det frie markedet?

Ved innløsning benytter vi salgsverdi på bygninger etter skjønn.

-Er det noen forskjell om det er tradisjonelt tomtefeste eller ett punktfeste når det skal verdsettes?

Vi tar utgangspunkt i markedsverdi ved både punktfeste og tradisjonelt feste så i utgangspunktet behandles begge deler likt.

-Behandles store og små grunneiere på samme måte? Kan størrelsesforholdet ha betydning for verdsettingen?

Ved større eiendommer og større anlegg vil prosessen bli noe annerledes, men ellers forholder man seg helt likt til store og små grunneiere, da det er samme regelverk og forholde seg til uansett hvilken størrelse det er på eiendommen som berøres eller hvor mye grunn en grunneier eier.

-Er noen av partenes (fester og bortfester) rettigheter svekket eller styrket som følge av utviklingen innen lovgivningen?

Lovendringen har betydning mest for verdien av tiltak fester har gjort.

Intervju med Opplysningsvesenets fond.

-Hvor mange festeforhold har Opplysningsvesenets Fond, og hva slags eiendommer er dette?

Vi har i underkant av 7000 festeforhold. Omlag er 5000 av disse boligfeste. Resten er hovedsakelig feste til næring og offentlig. Det er snakk om få avtaler med fritidsfeste. Det er svært få punkt festeavtaler, men vi har noen. Disse er avtalt som punkt feste, men også de har regulerte grenser. Det er riktignok snakk om svært få tilfeller.

I tillegg har vi godt over 100, anslagsvis 170 fremfestefelt, hvor det er fra 4-5 til hundrevis av festetomter. Disse er typisk festet ut til kommuner der de videre fremfester til boligfelt. Fremfesteren har i utgangspunktet ikke noe bygget på tomten. Fremfester tar høyere festeavgift av fremfesteren enn det de som fester betaler til grunneier.

I disse boligfeltene er det normalt at det er gjort ting kommunen ville ervervet grunn til dersom de ikke hadde festeavtale på hele boligfeltet. Når kommunen allerede leier arealet og har bruksrett til det blir ikke alltid dette gjennomført. Slike situasjoner er ikke alltid like lett å løse. Det krever ett noe spesielt kontraktsforhold til slike felt i forhold til vanlig festekontrakt.

-Hvordan er deres kjennskap til grunnerverv og hvordan forholder dere dere til dette?

Vi har til enhver tid løpende prosesser. En del av de store grunnerververetatene ønsker ikke å betale for vår advokatbistand. Selv om vi har krav på det etter oreigningslova. Dersom det går mot skjønn setter vi ut prosessen på ett tidlig tidspunkt.

Vi forsøker alltid å oppnå minnelig løsning. Vi kjenner prisnivået på våre eiendommer ganske godt og har dermed gode forutsetninger for komme til enighet.

Ved festegrunn fremkommer i mindre grad spørsmålet om påregnelig utnyttelse som ofte kan være aktuelt ved ekspropriasjon. Det er i vårt tilfelle på en måte allerede avklart. Det ville vært annerledes om det eventuelt skulle erverves fra landbruksjord hvor det kunne vært aktuelt med annen fremtidig utnyttelse, Herunder f.eks. omregulering til boligtomter.

Der det kan oppstå er ved festetomt til offentlig formål. Alternativ påregnelig utnyttelse. Dette kan være krevende, spesielt om det erverves grunn til annet offentlig formål.

-Har det ofte vært gjennomført grunnerverv på deres eiendommer?

Ja, Vi har vært borti det mye. Vi har en utformet standardkontrakt som omhandler nesten alle forhold. Fondet skal ha erstatning for grunnen og tomteverdi. Fester skal ha erstatning for bebyggelse, og opparbeidelser gjort ved eiendommen som f.eks. hekker, busker, uteplasser, osv. Det eneste som må avklares etter lov som ikke fremgår i kontrakter kan være stripeerverv.

Uenighet i ervervssaker går for oss mest på ren verdsetting.

-Hvem blir kontaktet dersom det skal erverves grunn fra en av deres eiendommer?

Tidligere var det våre tjenesteleverandører. Nå går alle henvendelser til eiendomsavdelingen vår. Dersom det er festegrunn går det til tomtefesteseksjonen vår.

-Hvordan forholder dere dere til varsel om at en av deres eiendommer vil berøres av grunnerverv? Hvordan forholder dere dere til grunnerverv og den som fester grunn fra dere under prosessen?

Alle festegrunnerverv som kommer til oss er normalt saklige og vel begrunnet. Det har ofte vært en planprosess i forkant og vi prøver etter beste evne å delta i denne. Det er lurt å være proaktiv i planprosessen. Det er ofte vi som i denne fasen sier ifra om at berørt grunn må erverves.

Vi har også opplevd å få telefon fra en fester som hadde en bulldoser i hagen. Dette er jo ett unntak. Men det har skjedd. Vi henviser alltid grunnerververe direkte til festerne.

-Har dere i en slik prosess mye kontakt med fester? Forhandler dere sammen? Forhandler dere på vegne av fester? Forhandler fester noe på vegne av dere?

Vi forhandler aldri på vegne av fester. Vi henviser som sagt erververen direkte til festeren.

Det har skjedd at grunnerverver har gått til fester først. De blir enige om erstatning med fester før de har tatt kontakt med oss. Dersom de har avklart å gi grunnerstatning til fester må de betale grunnerstatning to ganger. Man kan si at rent faktisk skjer dette ikke sjelden. I hovedsak blir dette ryddig og godt gjort. Men det skjer at slike ting inntreffer.

Den juridiske situasjonen er at med fondets kontrakter er den vanlige løsningen slik: Ved ekspropriasjon tilfaller grunnerstatningen fondet. Fester har krav på nedsatt festeavgift og erstatning ved særlig ulempe. Er det snakk om feste som er fremfestet til boligfelt og noen eksproprierer enkeltboligtomtene kan fester ha krav på mer dersom det ikke kan bygges.

Dersom det foreligger en privatrettslig avtale om å betale lavere festeavgift enn hva tomteverdien ville tilsi. Dette kan fester kreve erstattet. Grunnerverver kan riktignok påberope fra avtalene at fester ikke kan kreve erstatning fra grunnen,

Fester behandler aldri på vegne av fondet. Hender vi forhandler sammen. Men som regel er dette helt hver for seg.

-Hvordan kontrakter bruker dere til festeforhold? Er det standardkontrakter eller varierer kontraktene noe, for eksempel med tanke på type festeforhold eller beliggenhet?

Vi bruker standardkontrakter, men de må nevnes at disse varierer fra når de er inngått. Den første vi har i bruk er fra tidlig i 1920-årene. Den var i bruk frem til rett etter krigen. Dermed har vi utformet nye kontrakter ca. hvert tiende år etter det. De aller fleste, (over 90%) har ett punkt om ekspropriasjon.

-Ved avståelse fra grunn. Hva får dere? Hva får fester? Er det en standard for dette? Hvis det ikke er en fastsatt standard, hvordan fordeles erstatningen og hvordan foregår denne

Vi får erstatning for grunn. Hele erstatningen for selve grunnverdien. Erstatning for bortfalt festeavgift er ett gulv for erstatningsnivået. Fester får erstatning for det som er oppå. Fester får veldig fritt spillerom med å ønske seg andre ting enn ren pengeerstatning. Slikt som beplantning, hekker, eventuell støyskjerming og videre konkrete praktiske ting som avkjørsel osv. I slike tilfeller er vi normalt fornøyd så lenge fester er fornøyd.

-Kontakten med grunnervervsetater. Har dere vært i kontakt med flere? Hvordan har kontakten vært for dere? Hvordan har dere opplevd prosessen?

Vi har vært i kontakt med så å si alle. Vanskelig å si noe konkret for å fastslå hvordan opplevelsen av de ulike etater er da det er så stor ulikhet i forholdene som angår hvert enkelt tilfelle. Det kan være alt fra fire runder i rettsapparatet til at det går silkemykt og vi kommer til enighet på alle punkter.

Vi har riktignok hatt flere uenigheter med Statens vegvesen enn Bane NOR.

Hovedinntrykket er uansett at grunnerverere opptrer profesjonelt og ryddig. Vi har en diskusjon gående med Statens vegvesen om betaling av sakskostnader. Oreigningslova gjelder også for Opplysningsvesenets fond.

Vi nytter ofte våre interne advokater. Det er helt andre timesatser. Dersom vi må ha ekstern advokathjelp bruker vi jo den beste bistand vi kan få. Vi benytter oss av advokater med lokalkunnskap for området i tillegg til kunnskap om ekspropriasjon som fag.

Videre er vi ofte i kontakt med kommuner om små ervervsprosesser. Kompetansen er ikke alltid like høy der men det er til tider faktisk lettere å komme frem til gode avtaler dersom man er litt mer ydmyke og samarbeider mer.

-Har det vært noen konkrete utfordringer knyttet til grunnervervsprosessen for deres del?

Før dommen Rt-1993 s.694 (om bestemmelser i festekontrakt) var vi relativt ofte i rettssystemet. Fester har ingen krav på grunnerstatning overhodet fordi den skal grunneier ha. Festeavgifts-tapserstatning tilfalt fondet. Når festeavgiften er lav tilkom det et udekt tap som falt grunnerverver til gode dette ble stoppet etter bestemmelsen i grl. §105. Fordeling er konkret mellom fester og bortfester.

-Har dere ofte gått til skjønn?

Vi prøver å unngå det, det er bedre med en minnelig løsning. Av å til må man likevel. Det er jo slik at når det f.eks. skal eksproprieres en lengre stripe til vei og det vil berøre mange eiendommer blir det uansett en stor prosess. I slike tilfeller går vi oftere til skjønn.

Grunnerverver er mere låst når det er mange grunneiere å forholde seg til.

Tomtefesteloven har en del forskjellige utslag. Like tomter med like kontrakter kan oppnå forskjellig festeavgift. Det finnes gode juridiske grunner for dette. Tomteverdien for to nærliggende tomter kan være f.eks. kr.100,- pr m². Likevel betaler fester A en sum og fester B en helt annen sum. Dermed vil eventuelt fester B være misunnelig på fester A sin avtale. Misunnelsen er sterkere enn logikken i enkelte tilfeller. Selv om avviket er godt begrunnet oppfattes det likevel urettferdig. Disse mekanismene har paralleller til enkelte grunnervervsituasjoner.

-Har tomtefesteloven hatt stor endring etter dommen i EMD, hvilken betydning har denne endringen i praksis.?

Ganske marginal betydning. Endringen betyr i praksis at festeavgiften kan reguleres opp til maksbeløpet ved hjelp av kontrakt.

Det kan ha betydning i stripesituasjonene der man mister festeavgift som må erstattes.

For fondet sin del er kontrakter på 99 år fra 30 tallet ofte nådd sitt maksbeløp før festets utløp.

Normalsituasjonen er å betale erstatning for grunnverdien. Den er upåvirket av tomtefesteloven etter våre kontrakter.

I andre tilfeller kan det jo bety noe forskyvning av erstatning mellom fester og bortfester. Der man ikke har markedsreguleringsklausuler vil det ha betydning. De fleste festekontraktene har en markedsreguleringsklausul som gjøre at prisreguleringen kommer underveis i kontraktsforholdet. Normalt sett etter 20-25 år.

Dersom kontrakten går ut i den fremtiden vi kan overskue kan det ha betydning.

For fondet er det begrenset hva dette betyr. Veldig lav avkastningsprosent ved forlengelse.

Får ikke fullt utslag i lavprisområde den nye regelen, 2% er i mange områder skrekkelig lavt.



Norges miljø- og biovitenskapelig universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway