

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP



## FORORD

---

Med denne masteroppgaven avslutter jeg mitt studium, Master i Eiendom, ved Universitetet for Miljø- og Biovitenskap. Oppgaven er skrevet våren og noe av høsten 2013 og mesteparten av informasjonsinnhenting er gjort i løpet av denne perioden.

Oppgavens mål er å undersøke hvordan praksis i de ulike grunnervervsetatene er når det gjelder grunnerverv på festegrund. Dette er en spennende problemstilling som har vært interessant både for meg og for de jeg har intervjuet og vært i kontakt med, både på grunneiersiden og på grunnerverversiden.

Arbeidet med denne oppgaven har gitt meg mye, både kunnskap og innsikt i grunnervervsprosesser og hvordan grunnerververe arbeider, samt det faglige og lovverket som ligger bak dette arbeidet. Jeg har fått god kunnskap jeg tar med meg når jeg begynner i jobben i Statens Vegvesen, Region Øst.

Som veiledere har jeg hatt Håvard Steinsholt, førsteamanuensis ved ILP på UMB, og Kjell Blomseth ved Statens Vegvesen, Region Øst. Begge har vært til stor hjelp under arbeidet, ved å komme med konstruktive innspill og kritikk, tips til ting som kunne gjøres annerledes og tips til informasjonsinnhenting og intervjuobjekter.

Jeg vil rette en takk til alle som har latt seg intervjuet, og på den måten bidratt til at grunnlaget for denne oppgaven har blitt grundig og utfyllende. Jeg vil også takke Statens Vegvesen for utlån av kontorplass samt de ansatte i eiendomsseksjonen i Oslo for gode samtaler, tilbakemelding og faglige innspill.

Ski, 25/11-2013

---

Michelle Andersson

## SAMMENDRAG

---

Denne oppgaven tar for seg praksis i de ulike grunnervervsetater hva gjelder grunnerverv på festeeiendom og hvordan festeforhold påvirker fremgangsmåten ved et grunnerverv.

Hensikten er å belyse de ulike problemstillinger og utfordringer som oppstår ved grunnerverv fra festeeiendom og hvordan denne prosessen skiller seg fra en grunnervervsprosess på en selveiertoimt. I tillegg var det ønskelig å se på ulike variabler for å se hvordan disse eventuelt innvirker på fremgangsmåten ved grunnerverv på festetomter.

Den første underproblemstillingen min gikk på hvordan fester og bortfester håndteres gjennom prosessen. Det som var av litteratur om emnet tilsa at begge skulle håndteres på lik linje som om det var en eier, og intervjuene bekreftet dette.

Den andre underproblemstillingen var om festetomter gir mer erstatning enn selveiertoimter. I intervjuene kom det frem at det var noe usikkerhet knyttet til erstatningsutmålingen på festegrund, og det kan se ut til at et festeforhold vil kunne gi en ekstra erstatning i form av bruksverdi på eiendommen.

Det tredje punktet som skulle undersøkes handlet om hvordan erstatningen skulle fordeles mellom fester og bortfester. Hvem får erstatningen, hvordan fordeles den, og hvordan går man frem ved forhandlinger. Her var det stor enighet om at det ikke skal tilkjennes noen form for dobbelerstatning, og skillet mellom hvem som skal ha hva er ganske klart.

Den fjerde underproblemstillingen tar for seg ulike variabler som kan ha innvirkning på verdsettingen. Type grunnavståelse, type festegrund og type festeforhold ble undersøkt, og intervjuene tyder på at det også her er noe usikkerhet knyttet til hvordan man forholder seg til ulike typer feste.

Den siste underproblemstillingen går på fremtidig påregnelig tap knyttet til utviklingsmuligheter på en festeeiendom. I mange områder er det sterkt press på boligtomter, og jeg ønsket å finne ut av hvordan en mulig fradeling på festetomt verdsettes. Intervjuene bekrefter langt på vei at det er ulike måter å verdsette dette på, men det var en felles oppfatning at fradelingsmulighet og annen utnyttelse av eiendommen skal erstattes også på festetomter.

For å finne svar på spørsmålene har jeg benyttet intervju og samtaler med grunnerververe. I tillegg har jeg gjort litteraturstudier og jusstudier, samt gått gjennom rettspraksis.

## ABSTRACT

---

The subject of this thesis is how the different land acquisition departments act when they buy land from a leasehold estate. Also, it will try to see how different types of leasehold relations can affect the approach of a land acquisition process. The purpose of this thesis is to shed some light on different challenges that arise when acquisitioning land from a leasehold estate, and how this process is different from a process to acquire land from a freeholder estate. I have done interviews with people who work in land acquisition in different departments, to get an understanding of what they think is the right way to proceed, and to see how it is done.

My first research question is whether or not leasehold estates generate a higher compensation than a freeholder estate. During the interviews, it became clear that there are some doubts as to how one is supposed to reimburse a leasehold estate for its loss of land. My findings points to an extra compensation being given to the landowner for the economic loss he suffers as a result of the loss of land and lowered leasehold fee.

The second research question I have researched is how the compensation is supposed to be divided between the landowner and the tenant. How does one proceed in a negotiation process, who gets what, if this is not stated in the leasehold agreement? To this question there was a common understanding between the responders that no double compensation should be given, and the division of the compensation was quite clear. I have also tried to find out how the tenant and the landlord is handled throughout the process. The literature I have studied points to both being handled equally all through the process, and the interviews I did supported these findings.

My third research question deals with different variables that can influence on the appraisal. I asked about how the type of relinquishment, the type of leasehold estate and the kind of leasehold would influence the appraisal process, and the respondents are in general uncertain as to how one should deal with these different types of leasehold relations.

My last research question is how the foreseeable future loss of a possibility to develop the land is compensated. In great parts of Norway, it is difficult to acquire land to build a house, and I wanted to see how this possibility would be valued when dealing with a leasehold estate. The interviews I did shows that the different departments all consider a lost possibility of development a loss to the estate, and would compensate this loss as they would compensate it on a freeholder estate.

## INNHold

---

Forord .....	1
Sammendrag .....	2
Abstract .....	3
Figurliste.....	7
1. Innledning.....	8
1.1 Oppgavens tema .....	8
1.2 Problemstilling.....	9
1.2.1 Avgrensning av problemstillingen .....	9
1.3 Tidligere arbeid innenfor temaet .....	10
1.4 Oppbygning av oppgaven.....	11
2. Metode.....	12
2.1 Innledning .....	12
2.2 Kvalitativ vs. kvantitativ metode .....	12
2.3 Deltakere og begrunnelse for utvalget .....	13
2.4 Innsamling av data .....	14
3. Teori .....	16
3.1 Om tomtefeste.....	16
3.1.1 Historikk om tomtefesteloven .....	17
3.1.2 Typer feste.....	18
3.1.3 Rådighet .....	19
3.2 Om grunnerverv.....	19
3.2.1 Forutsetninger for grunnerverv .....	21
3.2.2 Kort om grunnerverv på festetomt .....	23
3.3 Om verdsetting .....	24
3.3.1 Verdsetting etter salgsverdi.....	24
3.3.2 Verdsetting etter bruksverdi .....	24
3.3.3 Verdsetting etter gjenanskaffelsesverdi .....	25

3.3.4	Ulemper .....	25
3.3.5	Differanseprinsippet .....	26
3.3.6	Påregnelighet .....	27
4.	Presentasjon av innsamlet data .....	28
4.1	Vurdering av reliabilitet og validitet .....	28
4.1.1	Reliabilitet .....	28
4.1.2	Validitet .....	29
4.2	Relevante rettsavgjørelser .....	29
4.3	Intervjuer med Statens Vegvesen .....	31
4.3.1	Region Midt .....	31
4.3.2	Region Nord .....	35
4.3.3	Region Sør .....	39
4.3.4	Region Øst .....	42
4.4	Intervjuer med Jernbaneverket .....	47
4.5	Intervju med Oslo kommune .....	51
4.6	Intervju med Asker kommune .....	54
4.7	Intervju med Opplysningsvesenets fond .....	57
5.	Drøfting .....	60
5.1	Vil festetomter gi en annen erstatningssum enn selveiertomter? .....	60
5.2	Dersom det ikke er uttrykt i festeavtalen – Hvem får erstatningen, hvordan fordeles denne erstatningen, og hvordan går man frem ved forhandlingene? .....	62
5.3	Vil verdsettingen påvirkes av forhold som type avståelse, type festegrunn eller type festeforhold? .....	63
5.4	Hvordan verdsettes fremtidig/påregnelig tap ved tapt mulighet for fortetting/utbygging på festeeiendom? .....	65
6.	Avsluttende refleksjoner .....	68
6.1	Mine refleksjoner rundt problemstillingene .....	68
6.2	Problemstillinger som ikke ble belyst i oppgaven .....	69
6.3	Refleksjoner rundt metodevalget .....	69
6.4	Mulighet for videre arbeid .....	70
	Kilder .....	71

Lover .....	72
Dommer og rettskilder .....	72
Vedlegg .....	73
Vedlegg 1: Brev til grunnervervsetater .....	73
Vedlegg 2: Brev sendt til grunneierorganisasjoner .....	74
Vedlegg 3: Intervjuguide til grunnervervsetatene .....	75
Vedlegg 4: Intervjuguide til grunneierorganisasjoner.....	78

## FIGURLISTE

---

Figur 1: Måter å gjennomføre et grunnerverv .....	20
Figur 2: Arealers betydning for eiendommen .....	26



# 1. INNLEDNING

---

Denne oppgaven er en masteroppgave i eiendomsfag ved UMB Ås, skrevet våren 2012. Den baserer seg på undersøkelser gjort av forfatteren våren 2013.

I dette kapittelet vil jeg gi en innledende presentasjon av oppgavens tema, hvilke problemstillinger jeg har valgt, samt metoden som er brukt for informasjonsinnhenting.

## 1.1 OPPGAVENS TEMA

---

Tomtefeste, tidligere kalt bygsling, er en form for leie av grunn med lange tradisjoner i Norge. Det er usikkert hvor tidlig praksisen oppsto, men forskning viser at ordningen har røtter tilbake til 1400-tallet. Særlig i Europa var tomtefeste populært, men flere og flere land har avvirket ordningen med at private grunneiere kan feste bort tomter. I Norge fikk tomtefeste et oppsving på 1950- og 60-tallet. Ordningen med tomtefeste gjorde at vanlige folk kunne få muligheten til å skaffe seg bolig i nærheten av byene uten å måtte ha kapital til å kjøpe seg tomt først.

Tema for denne oppgaven er om og evt. hvordan grunnervvspraksis varierer på festetomter i forhold til hvordan det er på selveiertomter. Loven er tydelig på hvordan man skal forholde seg ved grunnervv og hvilke rammer man som grunnervver opererer innenfor, men når det gjelder festetomter og grunnervv på disse er det lite regelverk som konkret sier hva man skal gjøre.

Det vanligste ved et grunnervv er at den som avstår grunn eller rettigheter inngår minnelig avtale. Dermed blir man enige uten å gå til retten for å få avklart størrelsen på erstatningen, og forhandlingene foregår også som regel kun mellom grunneier/rettighetshaver og grunnervver. Forhandlingene skiller seg også fra vanlige forhandlinger, da man i et grunnervv hele tiden arbeider med trusselen om ekspropriasjon hengende over seg. Forhandlingene kan være meget krevende, da grunneier i praksis er tvunget til å inngå avtale, man forhandler kun om størrelsen på erstatningen og spesielle forhold rundt avståelsen.

Informasjonen som kommer frem i oppgaven er innhentet ved intervjuer med grunnervverere i Statens Vegvesen, Jernbaneverket samt Oslo og Asker kommuner, samt med Opplysningsvesenets Fond. I tillegg er det innhentet formuleringer fra skjønnsaker og vedtak

gjort av grunnervervsetater i ulike saker som er gjort tilgjengelig for meg. Jeg har også diskutert med jurister på UMB og med min veileder for å finne riktig og relevant dokumentasjon og informasjon. Fremgangsmåten for arbeidet med oppgaven kommer jeg videre inn på i kapittel 2.

---

## 1.2 PROBLEMSTILLING

---

Utgangspunktet for denne oppgaven er formulert i hovedproblemstillingen ”Hvordan har festegrund innvirkning på grunnervervsetaters fremgangsmåte i forhandling og verdsetting ved grunnerverv?”

Utgangspunktet for problemstillingen er et ønske om å finne ut om og evt. hvordan praksis i de ulike grunnervervsetater varierer når det gjelder forhandling om erstatning ved erverv fra eiendommer på festegrund. I tillegg ønsker jeg å finne ut om det faktisk at en tomt er festet bort har en innvirkning på verdsettingsprosessen ved et grunnerverv.

---

### 1.2.1 AVGRENSING AV PROBLEMSTILLINGEN

---

Oppgavens tema favner vidt og kan være vanskelig å gape over i løpet av den tiden som er tilgjengelig. For å gjøre oppgaven mulig gjennomføre innenfor den tilmålte tiden, ble det gjort en avgrensning i form av underproblemstillinger. I tillegg blir oppgavens forutsetninger her avgrenset. Når det gjelder festeforhold, vil det i denne oppgaven fokuseres på boligeiendommer, eventuelt fritidseiendom, ikke på næringseiendommer eller landbrukseiendommer, på festegrund. Det er også gjort en avgrensning i forhold til hvor mange grunnervervsetater som er intervjuet i oppgaven, jeg har valgt å legge vekt på å snakke med flere respondenter i de største etatene i Norge for å få representative svar.

Underproblemstillinger jeg vil bruke for å få grundigere svart på problemstillingen vil være:

- Vil festetomter gi en annen erstatningssum enn selveiertomter?
- Dersom det ikke er uttrykt i festeavtalen – Hvem får erstatningen, hvordan fordeles denne erstatningen, og hvordan går man frem ved forhandlingene?

- Vil verdsettingen påvirkes av forhold som type avståelse, type festegrunn eller type festeforhold?
- Hvordan verdsettes fremtidig/påregnelig tap ved tapt mulighet for fortetting/utbygging på festeeiendom?

### 1.3 TIDLIGERE ARBEID INNENFOR TEMAET

---

Det er mye litteratur knyttet til temaet grunnerverv og også mye knyttet til temaet tomtefeste. Det er allikevel lite litteratur knyttet til temaet grunnerverv på tomtefeste, og litteraturen som presenteres her har blitt benyttet som bakgrunnskunnskap for å gi faglig tyngde til informasjonen som har kommet frem i denne oppgaven.

Åge Emanuel Rovik (2011) har skrevet en masteroppgave om grunnerverv og ekspropriasjon hvor han sammenligner hvordan grunneier kommer ut ved avtale i forhold til ved skjønn. Denne oppgaven har jeg benyttet for å klargjøre prosessene rundt et grunnerverv og skjønn og har vært en god kilde til inspirasjon og informasjon.

Olav Lid (1961) skrev "Tomtefeste" i en tid da det var et høyaktuelt tema for byplanlegging. Boka er utdatert med tanke på jus og gjeldende rett, men er allikevel svært relevant for å klargjøre historien bak tomtefesteinstituttet. Boken er også vist til i svært mange regjeringsuttalelser, dommer fra Høyesterett og andre prinsippdokumenter. Jeg har benyttet meg flittig av denne boken, og den har vært svært interessant for å følge den historiske utviklingen av tomtefeste og som en slags "lov før tomtefesteloven".

Aage Thor og Thor Falkanger har skrevet boka «Tingsrett», som inneholder et eget kapittel om tomtefeste, og de juridiske rettsreglene rundt dette. Denne boka har vært til stor hjelp ved innsamling av informasjon om tomtefeste.

I 2013 ga Justis- og beredskapsdepartementet ut NOU 2013:11 «Festekontrakter og folkerett». Denne utredningen tar særlig for seg tomtefeste sett i lys av Strasbourgdommen, hvordan loven, da særlig lovens § 33, bør endres for å tilfredsstille kravene i den Europeiske Menneskerettskonvensjonen (EMK). Utredningen inneholder verdifull informasjon knyttet til innløsning av feste, bakgrunnsinformasjon om tomtefeste og en redegjørelse av hvordan gruppa har arbeidet.

## 1.4 OPPBYGNING AV OPPGAVEN

---

Denne oppgaven er delt inn i seks kapitler, der kapittel én er innledningen. Her har jeg gitt en presentasjon av problemstillingen med avgrensning og tilhørende underproblemstillinger. I tillegg går jeg inn på hva som finnes av tidligere arbeid om temaet, samt gir en kort innledning hvor jeg forklarer hva tema for oppgaven er.

Kapittel to gir en innføring i hvordan denne oppgaven har blitt til, med tanke på metodevalg, valg av deltakere og hvordan data er samlet inn.

Kapittel tre består av presentasjon av teorien som er brukt i oppgaven. Dette vil være en presentasjon av ulike begreper som brukes i oppgaven, og aktuell litteratur som kan brukes for å besvare problemstillingene.

I kapittel fire presenteres empiriske undersøkelser, dvs. resultatene av feltarbeidet som er gjort i forbindelse med oppgaven. Her går jeg gjennom juspraksis, og presenterer svarene som ble avgitt i intervjuene som ble gjennomført under arbeidet med denne oppgaven.

I kapittel fem vil jeg drøfte problemstillingene jeg har valgt, på bakgrunn av det som er blitt presentert i de foregående kapitlene. Jeg går her inn på hver av underproblemstillingene og drøfter disse i lys av den informasjonen jeg har samlet inn.

Kapittel seks er et kapittel hvor jeg presenterer de refleksjoner jeg har gjort meg mens jeg har jobbet med oppgaven. Her vil jeg presentere mine betraktninger rundt oppgavens problemstillinger, hvilke problemstillinger som ikke er belyst i denne oppgaven, samt komme med forslag til videre arbeid for evt. andre masteroppgaver eller forskningsprosjekt.

## 2. METODE

---

---

### 2.1 INNLEDNING

---

Metode og metodevalg vil være en sentral del av et vitenskapelig forskningsprosjekt. Metode kan være «den håndverksmessige siden av vitenskapelig virksomhet, eller mer presist læren om de verktøy som kan benyttes for å innsamle informasjon». (Halvorsen 1993)

Målet med denne oppgaven er å undersøke praksis blant grunnervervsetater når det gjelder grunnerverv på festetomter. Det er prosessen rundt grunnervervet som står i sentrum for oppgaven, og for å få tak i denne informasjonen er det viktig å snakke med de som er direkte involvert, nemlig grunnerververne og juristene som jobber med dette til daglig.

I dette kapittelet vil jeg presentere hvordan jeg har gått frem for å samle inn data til oppgaven. Jeg går også noe inn på bakgrunnen for hvorfor de ulike informantene er valgt ut, samt hvordan intervjuene har blitt gjennomført.

### 2.2 KVALITATIV VS. KVANTITATIV METODE

---

Innenfor samfunnsvitenskapelig metode skilles det mellom to ulike metodetyper for innsamling av data til forskningsprosjekter. Disse to metodetypene kalles kvalitative og kvantitative metoder, og hvilken metode man benytter seg av kommer an på hva man ønsker å undersøke og finne ut av

Kvantitative metoder er metoder som befatter seg med tall og det som er målbart, og resultatene fremstilles ofte i tabeller og/eller grafer, gjennom for eksempel spørreundersøkelser eller observasjoner. Kvalitative metode er metoder hvor man får tak i informasjon ved å gå dypt inn i stoffet for å hente ut så mye informasjon som mulig fra et begrenset antall respondenter. Man undersøker hvilken mening hendelser og erfaringer har for de som opplever dem, og arbeidet foregår gjennom f.eks. intervju, litteraturstudier eller observasjon.

”Ved et kvalitativt forskningsopplegg går forskeren i dybden på et smalt felt. Datamaterialet blir gjerne samlet inn ved hjelp av intervjuer, observasjon, eller det består av dokumenter som

hun analyserer. Det som er felles for disse fremgangsmåtene, er at forskeren forsøker å finne ut hvordan mennesker oppfatter verden rundt seg og hvilke grunner de oppgir for å handle slik de gjør. Det er livshistorier og erfaringer hun vil ha fram”. (Andersen 2010)

I prosessen med å komme frem til et endelig valg av metode har jeg tenkt gjennom og overveid flere tilnæringsmåter for å komme frem til en problemstilling som var presis og klar. I og med at oppgaven skal forsøke å kartlegge praksis, hvordan mennesker tenker, føler og handler, ble det klart at kvalitativ metode ville være riktig. I denne oppgaven har jeg benyttet intervju og litteraturstudium for å prøve å besvare problemstillingene. Målet med oppgaven var å kartlegge praksis og policyer blant grunnervervsetater, og den beste måten å få fatt i denne typen informasjon er å ta direkte kontakt med grunnerververe, gjennom intervju. Ved å benytte intervju som innsamlingsmetode blir undersøkelsene basert på relativt små utvalg. Det er dermed vanskelig å generalisere resultatene, dvs. de er ikke representative i forhold til en stor populasjon, men de kan overføres til det miljøet man innhenter informasjonen, dvs. resultatene vil være kategorirepresentative. (Sander 2004)

En annen metode som kunne være interessant å benytte er observasjon, det ville være interessant å være med under en grunnervervsforhandling og å se hvordan man går frem under virkelige forhandlinger. Dette ville blitt både tid- og ressurskrevende, og siden en slik grunnervervsprosess går over lang tid ble den ikke benyttet som metode under denne oppgaven.

I tillegg til gjennomføring av intervjuer ble det også gjort dokumentstudier for å undersøke tidligere saker og jusstudier av rettsavgjørelser for å se på praksis i de ulike sakene. Dette har vært saker og dommer jeg har fått anbefalt å lese fra fagpersonene som er intervjuet i denne oppgaven. Hensikten med dette har vært å få et solid grunnlag for drøftelsene mine.

---

### 2.3 DELTAKERE OG BEGRUNNELSE FOR UTVALGET

---

Halvorsen (1993) skriver at et strategisk utvalg kan benyttes i sammenhenger hvor forskeren ikke er opptatt av representativitet i utvalget. Dersom man ønsker høyest mulig kvalitet på datamaterialet som skal samles inn, kan man velge å selv gjøre et utvalg basert på hvilke respondenter man vurderer som særlig kunnskapsrike og som kan gi utfyllende og god informasjon om det tema som skal undersøkes. Problemet med et slikt utvalg er at forskeren

selv gjør utvalget, og at utvalget kan være påvirket av forskerens egne forutsetninger og oppfatninger.

Ut ifra problemstillingen for denne oppgaven ble det klart at aktuelle respondenter ville være grunnervere i ulike etater, kommuner og grunneierforeninger. Jeg valgte å kontakte de ulike regionene til Statens Vegvesen for å få et bilde av hvordan praksis evt. kan være ulik i ulike deler av Norge, og for å skaffe et representativt utvalg respondenter som ikke har geografisk tilknytning til hverandre. I tillegg ønsket jeg å kontakte Jernbaneverket og Oslo kommune som store grunnervetseter samt Asker kommune da jeg fikk opplyst at dette var en kommune med mye tomtefeste. Kommunen ligger dessuten i nærheten av Oslo og opplever press på boligtomter, noe som var relevant for oppgaven. Jeg kontaktet også Opplysningsvesenets Fond og Statskog som store grunneiere. Statskog svarte aldri, etter gjentatte forsøk på å komme i kontakt med dem både via telefon og epost, så derfor er kun Opplysningsvesenets Fond intervjuet fra grunneiersiden i denne oppgaven.

---

## 2.4 INNSAMLING AV DATA

---

Intervjuet er en krevende måte å gjennomføre datainnsamling på, særlig når det gjelder tidsomfanget på etterarbeidet. Intervjuet er allikevel den foretrukne metoden når vi ønsker en dyp og grundig beskrivelse av det vi ønsker å undersøke, og man intervjuer personer som har konkret erfaring med eller mye kunnskap om emnet.

For å komme i kontakt med respondentene, brukte jeg hjemmesiden til firmaet de var ansatt i, ringte til sentralbordet og ba om å få satt over til en som jobbet med grunnerv. Eventuelt sendte jeg en mail hvor jeg kort gjorde rede for temaet for masteroppgaven og ba om å få kontaklinformasjon til noen som kunne tenke seg å svare på spørsmål, jf. vedlegg 1 og 2. Deretter tok jeg kontakt via telefon eller epost og avtalte et tidspunkt for telefonintervju. Jeg ba respondentene om å tenke over konkrete saker hvor de hadde vært borti tomtefeste, slik at de var delvis forberedt og kunne stille med eksempler til informasjonen jeg var ute etter.

For å kunne gjennomføre intervjuene på en effektiv måte og for å sikre gode svar, ble det på forhånd utarbeidet en intervjuguide, jf. vedlegg 3 og 4. Intervjuguiden kan sammenliknes med et spørreskjema, men uten at respondenten får svaralternativer. Guiden skal oppfordre til en god samtale gjennom åpne, ikke ledende, spørsmål, og man bruker guiden som en hjelp til å holde samtalen i gang samt styre samtalen i den retningen man ønsker dersom den skulle

spore av. I tillegg kan spørsmålene hjelpe til med å klargjøre usikkerhet hos respondenten, samt få dem til å komme med mer utfyllende informasjon dersom det skulle være ønskelig. Jeg åpnet med veldig enkle og generelle spørsmål som navn, arbeidssted og arbeidsområder for at respondenten skulle føle seg komfortabel med intervjusituasjonen. Deretter jobbet jeg meg mer inn på temaet og de spørsmålene jeg hadde formulert i intervjuguiden.

Avslutningsvis spurte jeg respondentene om de selv hadde annen informasjon eller dokumentasjon de ønsket å dele eller noe jeg ikke hadde tatt opp. I tillegg spurte jeg dem om de hadde tips til litteratur, dommer eller annen informasjon jeg burde sette meg inn i, samt om de kjente til andre personer jeg burde kontakte, som kunne gi meg mer informasjon.

Jeg ønsket å få svar fra begge sider av de involverte i et grunnerverv, både grunnerververe og grunneiere, så jeg utformet en intervjuguide med tanke på grunnerververe og en med tanke på grunneiere, jf. vedlegg 3 og 4. Det var essensielt at respondentene fikk snakke med mulig uten at samtalen ble styrt, slik at informasjonen som ble hentet ut ble mest mulig autentisk.

Intervjuguiden ble derfor brukt mest som en rettesnor for å hindre at samtalen skulle stoppe opp eller skli helt ut. Jeg hadde på forhånd satt inn stikkord i intervjuguiden, til egen bruk, slik at jeg lettere skulle kunne styre respondenten inn i det sporet jeg ønsket dersom de begynte å drive vekk fra eget resonnement.

Det ble gjennomført telefonintervjuer av respondentene hver for seg, respondentene var så spredt geografisk at det ville blitt svært krevende å gjennomføre intervjuene ansikt-til-ansikt med alle. Før intervjuet opplyste jeg respondentene om oppgavens tema, samt ga tilbud om gjennomlesning av intervjuguiden før intervjuet. Jeg ønsket ikke å gi respondentene for mye informasjon i forkant av intervjuet, da dette ville føre til at de kunne gjøre seg opp meninger før jeg stilte dem spørsmål, slik at når spørsmålene ble stilt, ble de ikke besvart spontant. Det var viktig å holde tonen i intervjuene uformell, slik at respondenten følte at han/hun kunne slappe av og snakke mest mulig fritt og uoppfordret. Jeg noterte mens respondenten snakket, da jeg ikke ønsket å gjøre opptak av samtalene. Opptak kan føre til en noe stivere samtale, da respondenten kan bli mer bevisst på hva og hvordan han sier ting. Jeg var ikke veldig opptatt av direkte sitater av informasjonen som ble delt, og valgte derfor å notere selv.



### 3. TEORI

---

I dette kapittelet vil jeg gjøre rede for den teorien som finnes på området, når det gjelder tomtefeste, grunnerverv og verdsetting.

#### 3.1 OM TOMTEFESTE

---

*”Tomtefeste er feste (leie) av grunn til hus som festeren (leieren) har eller får på tomta.”* Slik lyder § 1 i Tomtefesteloven. Tomtefeste er med andre ord et leieforhold der den ene eier grunnen og kalles bortfester og den andre parten eier de bygninger som står på eiendommen og kalles fester. Både fester og bortfester kan være fysiske eller juridiske personer, for eksempel aksjeselskap, borettslag, kommune eller ektefeller som sammen fester bort grunn. (Falkanger 2007 s.348) Festeieendommer er matrikulert som egen eiendom, ofte med et festenummer i tillegg til kommune- og gårdsnummer. Festeren har samme fysiske råderett over festetomter som bortfester, den kan bl.a. pantsettes og overdras. I NOU 2013:11 ”Festekontrakter og folkerett” som ble utgitt av Justis- og beredskapsdepartementet i 2013 kan man i kapittel 2 på side 12 lese at det finnes litt over 200 000 festeforhold hvorav ca. 170 000 til bolig i Norge.

Tomtefeste er en omstridt praksis i Norge, særlig etter de siste års lovendringer. Fra gammelt av var tomtefeste noe som hørte byområder til. (Lid 1961 s. 14) Utover 1900-tallet bredte tomtefeste seg ut over landet, også til mer tynnbygde strøk. Tomtefeste ble en måte for folk å skaffe seg egen eiendom uten å måtte kjøpe eiendommen. Bønder kunne leie bort jord som ikke kunne dyrkes opp, og fikk dermed en stabil, fast årlig inntekt knyttet til arealet. (Lid 1961) I Norge var det, særlig etter Andre verdenskrig, en enorm boligmangel, og mange kommuner, deriblant Oslo, eksproprierte store arealer som ble fradelt grunneiendommen og festet bort til boligformål. Etterspørselen etter boliger ble deretter ivaretatt gjennom boligbyggelag som OBOS i Oslo, som førte opp borettslagsleiligheter, eller ved at eiendommer ble festet bort til private. Hyttefester har vært vanlig også på steder hvor det ikke har vært like vanlig med boligfeste, gjerne i landbruksområder. Olav Lid nevner i boka Tomtefeste ulike faktorer som har ført til den utstrakte bruken av tomtefeste vi har hatt og har i Norge. Fra gammelt av var tomtefeste vanlig for de som ikke hadde råd til å kjøpe tom, og staten grep gjerne inn og kjøpte arealer og bortfestet grunn rimelig for å sørge for vekst i

byene. Lid nevner allikevel at den klart sterkeste årsaken må antas å være den økonomiske fordelene man får ved å feste bort grunn. Grunneier kan feste bort eiendommer på arealer han ikke benytter ellers, og ha en fast, beregnelig årlig inntekt samtidig som arealene blir holdt i hevd.

---

### 3.1.1 HISTORIKK OM TOMTEFESTELOVEN

---

Tomtefesteloven kom først i 1975, og trådte i kraft 1. januar 1976. Før dette fantes det ingen lovregulering av tomtefeste, og man benyttet alminnelig kontraktsrett og tolkning av hjemmelsgrunnlag, i tillegg til enkelte særregler i lovverket, for å regulere bruken. På slutten av 1980-tallet ble det satt i gang en gjennomgang av loven av 1975, noe som resulterte i at vi fikk en ny lov 106/1996. Denne var hovedsakelig en videreføring av 1975-loven med noen endringer, men grunnet uenighet og problemer knyttet til regulering av festeavgiften tok det lang tid før loven ble satt i kraft. Resultatet av diskusjonene ble at 1996-utgaven av tomtefestelovens § 15 satte en grense for hvor høy festeavgiften kunne være for eldre festeforhold som ble inngått før loven kom. Dette ble vedtatt i endringslov 70/2000 og den nye tomtefestelova trådte i kraft 1. januar 2002.

Den nye loven skulle i større grad beskytte festeren, særlig ved feste til boligeiendom. Opprinnelig kunne man si at når festeavtalen utløper vil fester måtte fjerne huset og annet løsøre som står på eiendommen, jf. Tomtefesteloven § 39 (2). I 2004, derimot, kom en endring i loven som innebar at festerne kunne kreve festeavtalen forlenget når den gamle løp ut *”på same vilkår som før”*, jf. § 33. I tillegg ble det også slått fast at fester skulle ha mulighet til å kreve å innløse tomte etter 30 år av festetiden og deretter hvert 2. år for boligeiendom eller hvert 10. år for fritidseiendom, eller når festetiden er ute, jf. § 32, til en pris på enten 25 ganger årlig festeavgift eller 40 % av tomteverdien på innløsningstiden, jf. § 37. Det ble også forsøkt å regulere bortfesters mulighet til å justere opp festeavgiften i forhold til markedspris, jf. § 15 *”[...] kan kvar av partane krevje den avtalte festeavgifta regulert i samsvar med endringa i pengeverdien i tida sidan festeavtale vart inngått”*. Mange festeavtaler ble inngått tidlig på 1900-tallet, og det er ikke uvanlig at man finner en årlig festeavgift på 1 krone eller 100 kroner. Mange bortfestere reagerte derfor på ordlyden i § 33, at festeren kunne kreve å forlenge avtalen til samme pris og vilkår som da den ble inngått. De mente at denne endringen fikk urimelige konsekvenser, blant annet at en eventuell

verdiøkning på tomten kun ville tilfalle fester, da verdiøkningen ikke ville kunne gjenspeile seg i festeavgiften. Et knippe grunneiere engasjerte derfor advokat og fikk i 2012 saken opp for Den europeiske menneskerettsdomstolen, som i juni 2012 kom til at § 33 var i strid med vernet av eiendomsrett i Den europeiske menneskerettskonvensjon, EMK. Dermed satt regjeringen høsten 2012 ned en arbeidsgruppe som skal sørge for å endre loven slik at den ikke strider mot EMK. Den omstridte paragrafen sier, som nevnt, at festeren skal ha rett til å forlenge festet på samme vilkår som før, uten tidsbegrensning, men i følge EMK skal den som fratas eiendom ha krav på vederlag som står i rimelig forhold til verdien av det man fratas. Dermed vil dommen kunne medføre at grunneiere får anledning til å justere opp festeavgiften ved utløp av gamle kontrakter som skal fornyes, og festere kan ikke nødvendigvis forlenge gamle festeavtaler uten å ta hensyn til prisstigningen. I praksis vil det allikevel kun være tidsbegrensede festekontrakter som blir berørt av dommen, og det er anslått at dette gjelder litt over 10 % av alle festeforhold i Norge, med andre ord ca. 3000 tomtefestere.

---

### 3.1.2 TYPER FESTE

---

Det finnes ulike typer festetomter og formål på disse. Den vanligste formen for festeformål i Norge er feste til bolig. Tidligere var det vanskelig å skaffe seg penger nok til å kunne kjøpe seg en tomt for oppføring av bolig. Derfor var det mange som så det som en svært gunstig løsning å inngå en festeavtale der man betalte en fast sum i året for en tilnærmet lik råderett over eiendommen som ved kjøp. I tillegg har staten også vært involvert ved at man festet bort statens eller kommunens tomter i eller i nærheten av byer for å fremme tilveksten av byene. (Lid 1961 s. 18)

For private grunneiere er tomtefeste en kilde til en stabil, forutsigbar inntektskilde på arealer som ikke er i hevd til jordbruk eller annen næringsdrift, uten at man trenger å selge fra seg arealene.

Det finnes to hovedtyper festeforhold: Tomtefeste og punktfeste. Tomtefeste gjelder rett til en avtalt, avgrenset tomt. Punktfeste derimot, gir en person rett til å sette opp hus et eller annet sted på bortfesters eiendom. Man slår en påle i bakken og sier at denne må befinne seg et eller annet sted under husets grunnflate eller innen en viss avstand fra denne. Festerens rådighet blir gradvis mindre etter hvert som man fjerner seg fra punktet (SNL 2013). I Norge er

punktfeste hovedsakelig vanlig på hytter/fritidseiendommer hvor man ikke er like avhengig av et nøyaktig avgrenset hageområde/uteareal.

En type festeform som ikke karakteriserer forhold ved eiendommen er fremfeste. Fremfeste vil si at den som fester en eiendom av en grunneier igjen fester eiendommen videre til en tredjepart. Dette er vanlig i mange byområder, det kommuner står som fester av store arealer fra f.eks. Opplysningsvesenets Fond, og som igjen fester disse arealene videre til bolig. Dette var vanlig i etterkrigstiden, jf. punkt 3.1 i denne oppgaven.

---

### 3.1.3 RÅDIGHET

---

I Tomtefesteloven kapittel 4 finner vi regler knyttet til festers råderett over eiendommen. Det skilles mellom fysisk og juridisk råderett.

Fysisk råderett sier noe om den muligheten man har til å gjøre fysiske inngrep på eiendommen. § 16 slår fast at festeren har den samme fysiske råderett på festeeiendommen som en vanlig eier har, så langt ikke festeavtalen sier noe annet.

Den juridiske råderetten går frem av §§ 17 og 18 i samme lov. § 17 gir festeren lov til å føre festeretten over til en annen så fremt ikke festeavtalen eller festeformålet tilsier at det ikke skal være lov. § 18 gir fester lov til å pantsette festeretten og de byggverk som står på festeeiendommen.

---

## 3.2 OM GRUNNERVERV

---

Grunnerverv er navnet på prosessen som foregår når offentlige etater tvangsmessig kjøper grunn av grunneiere med tanke på samfunnsmessige forhold, som bygging av vei, eller liknende.

Et grunnerverv gjøres i utgangspunktet med hjemmel i en vedtatt reguleringsplan og man har tre ulike fremgangsmåter for å erverve grunnen, jf. Figur 1.



FIGUR 1: MÅTER Å GJENNOMFØRE ET GRUNNERVERV (KILDE: OSLO KOMMUNE, 2013)

## Avtale

Den første veien er også den vanligste, og den som benyttes i de aller fleste grunnerverv, nemlig avtale. Dersom man under forhandlinger blir enige om alle forhold ved avståelsen, inngår man en avtale om avståelsen, en kjøpekontrakt. Avtalen innebærer at anleggsarbeidet kan starte til avtalt tidspunkt og man er enige om hvilken erstatning som skal gis for det avståtte arealet.

## Arbeidstillatelse med avtaleskjønn

Dette er et alternativ der man er enige om at avståelsen skal finne sted, men der man ikke blir enige om erstatningen for det avståtte areal og evt. rettigheter. Man inngår en tiltredelsesavtale slik at anleggsarbeidet kan starte til avtalt tidspunkt, men man overlater til skjønnsretten å bestemme erstatningsbeløpet.

## **Ekspropriasjon**

Dersom man ikke kommer til enighet verken om avståelsen eller om erstatningsbeløpet vil grunnervervet skje gjennom ekspropriasjon. En ekspropriasjon er en tvangsmessig avståelse av eiendom eller rettigheter mot at disse erstattes. Det gjøres vedtak om ekspropriasjon og spørsmål knyttet til erstatningen avgjøres ved ekspropriasjonsskjønn i skjønnsretten. Det er ingen formell forskjell på avtaleskjønn og ekspropriasjonsskjønn annet enn at utgangspunktet for skjønnene henholdsvis er basert på avtale eller på et ekspropriasjonsvedtak.

Forhandlingene knyttet til et grunnerverv er utfordrende både for grunneier og grunnerverver, da det i realiteten ikke er frivillige forhandlinger. Grunneieren det det skal erverves er gjennom reguleringsplanen tvunget til å avstå areal, og man forhandler kun om størrelsen på erstatningen, ikke om selve avståelsen.

---

### 3.2.1 FORUTSETNINGER FOR GRUNNERVERV

---

Forut for at det skal kunne forhandles om grunnerverv må det normalt foreligge en reguleringsplan for tiltaket som skal gjennomføres (Vegdirektoratet 2005:12). Deretter kan det gjøres grunnerverv både med hjemmel i Oreigningslova, Veglova og Plan- og Bygningsloven. Ved forhandling benyttes de ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Disse prinsippene legges til grunn både når det gjelder hva som skal erstattes og selve erstatningsutmålingen. Forhandlingene ved et grunnerverv vil i høy grad bære preg av at trusselen om ekspropriasjon er overhengende. Dersom man ved minnelig forhandling ikke kommer frem til enighet om avståelsen, må grunnen eller rettigheten erverves med tvang, ved ekspropriasjon.

Plan- og bygningsloven § 16-1 definerer ekspropriasjon som noe som foreligger ”*når eiendomsretten til fast eiendom eller til bygning eller annet som har fast tilknytning til slik eiendom, blir ervervet ved tvang mot erstatning etter skjønn, eller når bruksrett, servitutt eller annen rett til, i eller over fast eiendom blir ervervet, endret, overført eller avløst ved tvang mot erstatning etter skjønn*”.

Jeg vil her gå inn på de viktigste prinsippene og forutsetningene for at en ekspropriasjon kan finne sted.

Grunnloven § 105 sier at grunneier skal ha dekket sitt økonomiske tap ved en ekspropriasjon. Dette er det grunnleggende prinsippet som legges til grunn for all forhandling om grunnavståelse. Hvilket tap som oppstår som følge av inngrepet, avhenger av den påregnelige bruken, dvs. hva eiendommen ville vært benyttet til dersom inngrepet ikke hadde funnet sted. Den påregnelige bruken vil i mange tilfeller være knyttet til gjeldene arealplan for området.

Oreigningslova § 2 gir hjemmel til å ekspropriere til en rekke formål. En ekspropriasjon krever positiv lovhjemmel, og oreigningslova § 2 ramser opp en lang liste med formål det kan eksproprieres grunn til, herunder finner vi blant andre veg og jernbane.

Den vanligste lovhjemmelen for ekspropriasjon til vegformål er Vegloven § 50. Hovedregelen i forskriftene til vegloven § 50 sier at man skal prøve å komme frem til en minnelig løsning før det eventuelt fattes ekspropriasjonsvedtak. Det skal i alle saker være et minimumskrav at man har vært i kontakt med grunneier og har kommet med et forslag til erstatning før man kan gjennomføre ervervet ved tvang. Veglova § 50 krever også at det foreligger en gyldig reguleringsplan. Men - ved grunnerverv til offentlig veg er det ved selve verdsettingen en hovedregel at man skal se bort fra den aktuelle reguleringsplanen for inngrepet. Dette ble fastsatt i Rt. 1996 s. 521 (Lenadommen). Høyesterett sier i denne dommen at man ved ekspropriasjon til veg på bakgrunn av reguleringsplan skal se bort fra den rådighetsinnskrenkning som følger av reguleringsplanen og se på hva som ville være påregnelig utnyttelse uten denne reguleringen.

Plan- og Bygningsloven § 16-2 gir kommuner og staten hjemmel til å foreta ekspropriasjon på bakgrunn av reguleringsplan.

Hvis forhandlingene leder fram til minnelig avtale, er grunnerververne bundet av prinsippene i ekspropriasjonerstatningsloven når de kommer med erstatningstilbud. Dette gjelder både i forhold til hva som skal erstattes og med hvor mye det skal erstattes (Vegdirektoratet 1999: 14). Dette er en praksis Vegvesenet selv har valgt å legge til grunn for sin fremgangsmåte ved grunnerverv, og mange grunnervervsetater har valgt å følge Vegvesenets håndbøker som rettesnorer for fremgangsmåte ved grunnerverv og ekspropriasjon.

---

### 3.2.2 KORT OM GRUNNERVERV PÅ FESTETOMT

---

Før tomtfesteloven av 30. mai 1975 trådte i kraft hadde vi ingen formell, generell lovregulering av festeforhold. Lid (1961 s. 252) sier

*”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.”*

Da tomtfesteloven trådte i kraft hadde man allikevel allerede lov hjemmel for å ekspropriere fra festegrund. I Lov om ordning av visse jordspørsmål av 22. juni 1928 nr. 25 § 70, 3. ledd kunne man lese følgende:

*”Er der på leiet (festet) grunn oppført noen sådan bebyggelse som i første og annet ledd nevnt og husene tilhører leieren, kan Kongen likeledes gi herredskommunen tillatelse til å kreve tvungen avståelse av grunden og hvor dertil er rimelig adgang med fornøden grunn til have til fordel for leieren[...]”.*

Denne paragrafen er videreført til dagen Oreigningslov § 2, 31. ledd, der det gis hjemmel til ekspropriasjon til ”bustadbygging eller å få eigar- eller bruksrett til tuft som det står hus på når huseigaren ikkje eig grunden”.

Vegvesenet har en håndbok kalt «Grunnerverv til vegformål» som i dag er i bruk hos en del andre grunnervervsetater også. Her står det under punkt 3.2.11.2 kort om grunnerverv på tomtfeste. Det nevnes at det skal inngås avtale med begge parter, hvordan avståelsen får innvirkning på festeforholdet samt hvem som skal ha erstattet hva.



Når det gjelder det praktiske ved fradeling av festegrunn, har Kartverket i sin Føringsinstruks for matrikkelen, forsøkt å klargjøre hvordan dette skal gjøres. Under punkt 4.2.1 kan vi lese følgende:

*«Grunneiendom kan ikke opprettes der deler av arealet omfatter festegrunn. I slike tilfeller må først festegrunden enten fradeles til grunneiendom som det i sin tur kan fradeles fra, eller festegrunden må reduseres slik at fradelingen kan skje fra underliggende grunneiendom. (Slik reduksjon av festegrunn må da i tilfelle skje ved at opprinnelig festegrunn først slettes og at det så opprettes en ny, redusert, festegrunn med nytt festenummer.)»*

Overført til en grunnervvssituasjon kan man dermed si at for å gjennomføre et grunnervv på en festetomt må man først oppheve festeforholdet. Ved en delavståelse må man først slette det opprinnelige festeforholdet og så oppretter en ny eiendom, uten det avståtte arealet, som festegrunn med nytt festenummer.

---

### 3.3 OM VERDSETTING

---

Ved verdsetting av en boligeiendom i forbindelse med et grunnervv må vi skille mellom to typer inngrep: helinngrep og delinngrep. Helinngrep vil si at hele eiendommen skal erverves, mens delinngrep vil si at kun en del av eiendommen skal erverves. Det er hovedsakelig tre måter å verdsette en eiendom på i forbindelse med avståelse av grunn. Disse tre måtene kan man lese om i Ekspropriasjonslova (orvl.) §§ 4-7 og nevnes også i det følgende.

---

#### 3.3.1 VERDSETTING ETTER SALGSVERDI

---

Verdsetting etter salgsverdi vil si at eiendommen verdsettes ut fra den verdien den vurderes å ha i markedet ved et salg NÅ, dvs. hva en normal kjøper er villig til å gi for eiendommen ved et vanlig salg, jf. orvl. § 5. Salgsverdien benyttes mest ved erverv fra bolig- eller fritidseiendommer, og er den vanligste verdsettingsmetoden.

---

#### 3.3.2 VERDSETTING ETTER BRUKSVERDI

---

Verdsetting etter bruksverdi vil si at man verdsetter eiendommen på bakgrunn av den avkastningen det tapte arealet gir, jf. orvl. § 6. Denne verdsettingsmåten brukes særlig ved inngrep på landbrukseiendom, altså eiendom der grunneieren har økonomisk avkastning på

eiendommen, f.eks. ved kornproduksjon eller skog. Bruksverdimetoden kan også benyttes på andre typer eiendommer hvor det er knyttet en form for inntekt til arealet, for eksempel næringseiendom som vil tape på at arealet blir mindre eller borte. I alle tilfeller er det den høyeste verdien av salgsverdien og bruksverdien som skal legges til grunn for erstatningsfastsettelsen, jf. orvl. § 4.

---

### 3.3.3 VERDSETTING ETTER GJENANSKAFFELSESVERDI

---

Verdsetting etter gjenanskaffelsesverdi brukes når en bolig skal innløses. Vederlaget fastsettes på bakgrunn av de utgiftene det må antas at en vil trenge for å skaffe seg eiendom tilsvarende den man måtte avstå, jf. orv. § 8.. Erstatningen skal omfatte tomt, utgifter i forbindelse med kjøp av eiendom og flyttekostnader.

---

### 3.3.4 ULEMPER

---

I tillegg til at man må velge hvilken verdsettingsmetode som skal brukes for hvert enkelt tilfelle, må man også gjøre andre vurderinger i forbindelse med avståelsen. Dette for å finne ut hva det faktiske tapet knyttet til eiendommen vil være. Det er ikke alltid man har et økonomisk tap knyttet til selve grunnen, avkastningen på denne, eller til bebyggelsen, men det kan også være andre elementer ved avståelsen som fører til et økonomisk tap. Dette kalles ulemper.

Ulemper er konsekvenser av avståelsen som man kan si at gir en negativ opplevelse av eiendommen etter inngrepet. Det skilles mellom to typer ulemper. *Spesielle ulemper* er direkte knyttet til inngrepet, f.eks. vanskelig utnyttelse av resteiendommen, og erstattes ved grunnervervet. *Alminnelige ulemper* er ulemper som berører eiendommen uansett om arealet avstås eller ikke, f.eks. støy. Spesielle ulemper erstattes fullt ut, mens alminnelige ulemper kun erstattes dersom de overstiger en gitt tålegrense etter Naboloven og Forurensingsloven. Med andre ord vil ulempene inngrepet medfører på eiendommen ha innvirkning på størrelsen på erstatningen.

Det er heller ikke alltid salgsverdien alene kan gi en riktig fastsettelse av verdien på arealet som skal avstås. Særlig blir dette aktuelt ved delavståelse der arealet ikke er selvstendig bebyggbart. Man benytter da en strøkspris for å fastsette verdien av den avståtte stripen. Nærmere om hva man da gjør følger i punkt 3.3.6 i denne oppgaven.

---

### 3.3.5 DIFFERANSEPRINSIPPET

---

Differanseprinsippet er et prinsipp som benyttes ved delvis avståelse av boligeiendom, stripeerverv. Da det er vanskelig å fastslå verditapet i at en flekk av eiendommen forsvinner, måler man det avståtte arealet og ser på om denne avståelsen vil medføre at en normal kjøper vil gi mindre for eiendommen etter inngrepet. Det er flere forhold som kan ha innvirkning på verdsettingen, f.eks. hvilken del av tomten som forsvinner etter inngrepet. Er det en oppholdsplass med gode solforhold, eller en flekk i et hjørne av hagen som sjelden brukes som skal erverves? Er det en stripe som fører til at boligen vil få mer støyplager, innsyn eller nærføringsulemper enn før inngrepet? Vil det resterende arealet bli vanskelig å utnytte etter inngrepet? I flere tilfeller kan erstatningen bli svært lav, eller lik null. Dersom det er et lite areal langt unna boligbebyggelsen på eiendommen, eller med svært utjenlige eiendomsforhold, vil i mange tilfeller erstatningen være svært liten eller bortfalle helt. Prinsippet ble fastslått i Rt. 1976 s. 1507 (Sandefjordkjennelsen) og har gjennom gjentatt bruk og henvisning i dommer blitt allment akseptert som begrunnelse for verdsetting av delavståelse på eiendom.



FIGUR 2: AREALERS BETYDNING FOR EIENDOMMEN (KILDE: JERNBANEVERKET, 2010)

---

### 3.3.6 PÅREGNELIGHET

---

Ved alle verdsettingsmåtene skal den påregnelige fremtidige utnyttelsen av tomta vurderes, og her oppstår det ofte tvilstilfeller om hva som faktisk er påregnelig bruk, dvs. hva den *normale* eier vil tenkes å bruke tomta til i fremtiden. Her brukes kommuneplanen som en rettesnor, er arealet avsatt til friområde skal det erstattes slik, er arealet avsatt til bolig/utbygging skal det erstattes etter tomteverdien i området. Høyesterett formulerte differanseprinsippet slik i Rt. 1976 s. 1507 (Sandefjorddommen):

*”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.”*

Lagmannsretten påpeker i LE-2008-65784 at man ikke uten videre kan forutsette at tapet ved avståelsen korresponderer med strøksprisen. Strøksprisen defineres her som «den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen for ubebygde tomter». En stripe av en hage er ikke selvstendig salgbar, og kan ikke bebygges. Strøksprisen skal derfor gjenspeile den betydningen det avståtte arealet hadde for eiendommen før inngrepet, og den virkningen avståelsen får for resteiendommen.

## 4. PRESENTASJON AV INNSAMLET DATA

---

Her presenteres informasjonen som ble samlet inn under arbeidet med denne oppgaven. I tillegg vil jeg gjøre rede for hvilken vurdering som må gjøres av det innsamlede datamaterialet, vurdering av reliabilitet og validitet.

### 4.1 VURDERING AV RELIABILITET OG VALIDITET

---

Innenfor kvalitative metoder legger man vekt på undersøkelsens validitet og reliabilitet.

#### 4.1.1 RELIABILITET

---

Reliabilitet, eller pålitelighet, handler om hvorvidt undersøkelsesmetodene produserer presise data, for eksempel om en annen undersøkelse på et senere tidspunkt vil kunne gi samme resultater som det som presenteres i undersøkelsen (Grønmo 2007 s. 222). Dersom de ulike undersøkelsene samsvarer i stor grad er reliabiliteten høy.

I denne oppgaven ble det gjennomført telefonintervjuer der respondentene er fagpersoner i ulike miljøer som ble intervjuet hver for seg. Det er sannsynlig å tenke seg at en senere undersøkelse ikke vil gi nøyaktig samme resultat, av flere årsaker. Min bakgrunn og min personlighet vil trolig påvirke respondentene under intervjuene, på en annen måte enn andre personer ville gjort dersom de skulle gjennomført den samme undersøkelsen. I tillegg benyttes det et halvstrukturert intervju som metode for innsamling av data, og her er det selve samtalen som styrer retningen og den informasjonen som kommer inn. Hvilken retning samtalen tar er dermed avhengig av hvilke spørsmål jeg velger å stille, samt hvordan spørsmålene er formulert. For å styrke reliabiliteten er det i denne oppgaven beskrevet nøye formålet med og bakgrunnen for oppgaven, hvordan den er gjennomført og hvilken teori og metode som er benyttet. Jeg har også valgt å bruke spørsmål som er lite ledende, åpne og presise, for etter mitt syn å føre til mest mulig ærlige svar. Dermed vil ikke det at intervjuene ble gjennomført som telefonintervju ha like mye å si for graden av reliabilitet. Intervjuguiden er i tillegg vedlagt oppgaven, slik at man kan kontrollere hva som er stilt av spørsmål og hvordan jeg har formulert meg.

Hvor mange som har blitt intervjuet vil også ha innvirkning på reliabiliteten. I denne oppgaven er det gjort et utvalg på respondenter, hvorav ikke alle har ønsket å stille opp, eller

ikke gitt svar fra seg. Optimalt sett burde man ha flere respondenter, men oppgaven er snevret inn såpass at jeg anser antall respondenter for nok til å gi et godt underlag for oppgaven.

---

#### 4.1.2 VALIDITET

---

Validiteten, eller gyldigheten, vil være i hvilken grad undersøkelsen måler det den skal, jf. problemstillingene som er valgt, samt hvor relevante resultatene er. I metoden intervju som er valgt i denne oppgaven, vil validiteten peke på hvordan fremgangsmåten, dvs. intervjuet og intervjuguiden faktisk er i stand til å måle det oppgaven skal måle. Jo høyere relevans informasjonsinnhenting har for problemstillingen, jo høyere er validiteten (Grønmo 2007 s. 221). Dersom man under innsamlingen av data ikke evner å stille riktige spørsmål og gjennomgå relevante dokumenter og teori vil det bli vanskelig å svare på problemstillingene.

Intervju som metode er flott, med tanke på at informasjonen kommer direkte fra respondenten, og man kan stille oppklaringsspørsmål dersom man er usikker på hva respondenten egentlig mener, eller oppfølgingsspørsmål dersom man ønsker å følge opp en uttalelse videre. Svakheter ved metoden, er at ved et telefonintervju er det vanskelig å lese ansiktsuttrykk eller kroppsspråk som kan motstride med det parten sier. Man er også avhengig av en kontroll på intervjuet, slik at den informasjonen som kommer frem blir relevant og nyttig. I tillegg må man være seg bevisst det utvalget av respondenter man har valgt. Jo flere respondenter og jo flere innfallsvinkler gir et mer komplekst og relevant resultat, men et annet utvalgt vil kunne belyse punkter man kanskje ikke har fått med seg. I denne undersøkelsen var det viktig å få en viss bredde i utvalget respondenter, men da prosessen rundt intervju er tidkrevende, ble det forsøkt å få et rikt nok utvalg til å få med flest mulig synspunkter om samme sak, samtidig som det var viktig å få med flere respondenter fra hver "leir" for å få høy reliabilitet.

---

#### 4.2 RELEVANTE RETTSAVGJØRELSER

---

Det er lite jus på området grunnerverv på festetomter og få avgjørelser som direkte kan knyttes til problemstillingen.

LE-2008-65784 var en overskjønnssak i Eidsivating lagmannsrett der partene var Statens Vegvesen mot et knippe grunneiere. Saken gjaldt overskjønn i forbindelse med utvidelse av

Rv 255 i Lillehammer og Gausdal. Statens Vegvesen ervervet striper av eiendommene til motpartene i saken, hvorav 3 eiendommer var festetomter. Staten anførte at på festetomtene skulle erstatningen fordeles mellom fester og grunneier hvor grunneier skulle tilkjennes den kapitaliserte verdien av fremtidig festeavgift og en neddiskontert verdi på eiendommen fra utløpet av festetiden.

Lagmannsretten vurderer festeforholdene opp mot størrelsen på arealet som avstås, hvor relevant arealet er for resteiendommen og hvor sannsynlig det er at festeeiendommen ville blitt innløst ved avtalens utløp. Verdsettingen følger fremgangsmåten i Statens Vegvesens «Eplehefte», og sier langt på vei at eiendommen skal verdsettes uavhengig av eierforholdene. Etter at verdsettingen er gjort, vurderer retten mulighet for innløsning, og i et av tilfellene er det påregnelig med snarlig innløsning. Retten anses at grunneieren først vil lide tap ved innløsningen, og da ved at innløsningssummen vil bli lavere som følge av det reduserte arealet.

### 4.3 INTERVJUER MED STATENS VEGVESEN

---

Jeg vil her presentere informasjonen som ble samlet inn gjennom intervjuer med diverse grunnerververe hos Statens Vegvesen. For å tydeliggjøre eventuelle regionale forskjeller, har jeg valgt å samle intervjuene under hver region.

---

#### 4.3.1 REGION MIDT

---

Region midt har vært borti mange saker med festetomter, og trekker særlig frem området rundt Namsos. Fra gammelt av ble Namsos etablert omtrent utelukkende med kontrakter med de store grunneierne i området. Grunneierne har deretter inngått festekontrakter til bolig og næring. Det er mange store grunneiere kommunen har måttet forholde seg til, men kommunen har også innløst en del festeforhold i sentrum av Namsos og sitter dermed nå også som grunneier selv. Et stort prosjekt Vegvesenet har gående nå, Namdalsprosjektet, med innfartsveier inn/ut av Namsos i tre retninger (nord, sør og øst) blir her benyttet som eksempel. Svarene under intervjuet presenteres nå.

*Har dere vært borti mange saker med grunnerverv på festetomter?*

Ja. Særlig i området rundt Namsos finnes mange eiendommer med festeforhold.

*Hvordan går/gikk dere frem i forkant av saken og ved oppstart av denne, med tanke på hvem som skulle kontaktes og hvordan de kontaktes? Hvordan forholder man seg til partene utover i forhandlingsprosessen?*

Ved oppstart av et nytt prosjekt går man frem på lik linje som ved en selveiertomt, både fester og grunneier behandles sammen. Ofte kan man forhandle i samme møte, dvs. at begge møter samtidig. Det kan være annerledes dersom man ikke kommer frem til en minnelig avtale. Det vil kunne oppstå en interessekonflikt mellom grunneier og fester ved et erstatningsoppgjør og ved skjønn vil som regel både grunneieren og festeren ha hver sin advokat så da må man forholde seg til dem på en annen måte.



*Hvordan valgte du å forholde deg til partene? Hvorfor? Ber dere om å få se festeavtalen under forhandlingene?*

Ved vanlige forhandlinger ses begge på som likeverdige parter, hvor man går gjennom og ser på festekontrakten, hvordan den er formulert, men mest på festeavgiften og varigheten på festeavtalen. Dette er for å beregne om det er sannsynlig med innløsning, om festeavgiften skal erstattes osv. Ved et skjønn der begge parter stiller, gjerne med hver sin advokat, må man gjerne ta en grundigere gjennomgang av festekontrakten enn man gjør i minnelige forhandlinger.

*Hvor ofte opplever du at det står konkret i festeavtalen hvordan fremgangsmåten er ved grunnerverv? Hvilke typer eiendommer er evt. dette?*

I dette området er det ikke vanlig med formuleringer i avtalene hva man skal gjøre ved grunnavståelse. Ved skjønn brukes samme fremgangsmåte, men man må hele tiden forholde seg til avtalen, om enn noe grundigere ved skjønn. Da er det også advokater inne i bildet, og de går ofte grundigere igjennom avtalen også.

*Variierer fremgangsmåten ovenfor ulike typer grunneiere (for eksempel OvF eller Statskog i forhold til private grunneiere)?*

Det er som regel enklere å håndtere små grunneiere under minnelige forhandlinger. Statskog, og sikker også andre, profesjonaliserte grunneiere, er en stor, tung etat/grunneier med egne, spesielle måter å organisere eiendomsforvaltning på og gjerne flere ledd å forholde seg til, for eksempel advokater.

*Hvordan forholder man seg ved skjønn i forhold til ved minnelige forhandlinger? Er praksis noe forskjellig i de ulike stadiene av forhandlingene?*

Praksis er ganske lik, men som nevnt tidligere er man kanskje noe grundigere når motpartene stiller med advokater og man skal i retten.

*Hvordan verdsettes en festetomt i forhold til en selveiertomt under et grunnerverv? Hvem får hva?*

Når det gjelder verdsetting av tomter ved grunnavståelse vil ikke verdiforskjellen mellom selveiertomter og festetomter utgjøre så mye, da mye av verdien som skal erstattes går på beliggenhet, nærføringsulemper, beplantning osv., som ikke er grunneiers. Det er fester som får et tap fordi veien kommer for nær hytta, dvs. det er festeren som sitter på de fysiske verdiene ved tomta.

*Har påregnelig innløsningsmulighet noe å si for verdsettingen?*

I en av sakene i Namsos som gikk til skjønn, og her sa skjønnretten at siden ny tomtfestelov sier at fester kan kreve å få forlenge festet i all fremtid, vurderer retten erstatningen ut fra en vanlig differansebetraktning. Deretter kom de frem til en rund sum på arealet og sier at dette er festerens tap på eiendommen. Som oftest fremgår det av festekontrakten hva festeavgiften på grunnervervstidspunktet var, og grunneieren får en bruksverdiestatning basert på den tapte festeavgiften.

På Namsos valgte skjønnretten å forutsette at festet ville fortsette, og Vegvesenet rettet seg etter dette og la det til grunn for verdsettingen. Påregnelig innløsning vil nok i Oslo kunne gi andre resultater, da det er større press på tomter og større økonomisk verdi i det å kunne utvikle tomta si.

*Har typen feste (tomtefeste vs. punktfeste) noe å si for verdsettingen? Hva med typen inngrep (hel- eller delinngrep)?*

Det gjøres ikke forskjell på fremgangsmåten ved hel- vs. delinngrep, ved helinngrep skal grunneier ha gjenanskaffelsesverdi i markedet mens grunneier skal ha erstattet tapt festeavgift/grunnverdi. Ved stripeerverv brukes differanseprinsippet, dvs. at man verdsetter tomta både før og etter inngrepet og erstatter for det arealet som erverves.

*Verdsettes påregnelig fremtidig utnyttelsesmulighet, for eksempel fradeling eller utbygging?*

Vet ikke, kan ikke huske å ha vært borti det selv. Mulig at det kan benyttes der det er press på tomter, for eksempel i Oslo.

*Hva er påregnelig tap på en festeeiendom?*

Det vanlige er at fester får for tapte innretninger mens grunneieren får for tapte festeavgift.

*Er det noen forskjell på hvordan store og små grunneiere håndteres? Får dette noe utslag på verdsettingen?*

Man håndterer nok de store grunneierne på en annen måte enn små. Statskog og OvF er store organisasjoner med mindre kontakt og kjennskap til festekontraktene sine, og det vil naturlig nok ligge mer arbeid bak en grunnervervsavgift med disse. Verdsettingsmessig er det større verdier å snakke om, siden de selv spekulerer i høyere festeavgifter, men utgangspunktet for verdsettingen er de samme prinsippene som for små grunneiere.

---

#### 4.3.2 REGION NORD

---

Region nord har ganske ofte saker hvor festetomter er involvert, men festeforholdene er annerledes i for eksempel Finnmark. Finnmarkseiendommen, FeFo, er et eget rettssubjekt i Finnmark som eier 95 % av Finnmark fylke, de tidligere statseide arealer, og har 12 000 løpende festekontrakter til bolig- og fritidsformål (FeFo 2013).

I Troms finnes det både små grunneiere, kommuner, Statskog, Opplysningsvesenets Fond, OvF, og såkalte Nessekonger, dvs. store grunneiere som eier omtrent hele tettsteder, for eksempel Lyngseide i Troms.

*Har dere vært borti mange saker med grunnerverv på festetomter?*

Ja, det er ganske ofte saker hvor festetomter er involvert, men festeforholdene er annerledes i for eksempel Finnmark, på grunn av FeFo.

*Hvordan går/gikk dere frem i forkant av saken og ved oppstart av denne, med tanke på hvem som skulle kontaktes og hvordan de kontaktes? Hvordan forholder man seg til partene utover i forhandlingsprosessen?*

Blant annet grunnet store strekninger innkaller Vegvesenet som regel til et felles informasjonsmøte for alle berørte, og dersom festeforhold berøres av inngrepet innkalles både fester og grunneier, og behandles som likeverdige parter, som nevnt tidligere. Vet ikke hvordan man behandler partene i et skjønn, har ikke hatt noen festetomtsak til skjønn.

*Hvordan valgte du å forholde deg til partene? Hvorfor? Ber dere om å få se festeavtalen under forhandlingene?*

Først holder man et informasjonsmøte hvor alle involverte blir invitert. Vanligvis går man ikke veldig grundig inn i festekontrakten før man sender et forslag til kjøpekontrakt for det avståtte arealet. Både bortfester og fester blir kalt inn og behandles som likeverdige.

*Hvor ofte opplever du at det står konkret i festeavtalen hvordan fremgangsmåten er ved grunnerverv? Hvilke typer eiendommer er evt. dette?*

Som regel er det eldre festekontrakter som ikke sier noe om hva som skal skje ved avståelse av grunn, men enkelte grunneiere, som for eksempel Statskog, har ofte formuleringer i kontraktene på hvordan man skal fordele erstatningen ved grunnavståelse. Formuleringene er ofte noe a la ”grunneier skal ha erstatning for selve tomten, men verdiøkningen som festeren har tilført tomta skal tilfalle fester.” FeFo har, ifølge Vegvesenet, standardformuleringer i kontraktene på sine festeeiendommer som sier at fester får all erstatning ved stripeavståelse, da tomteprisene er forholdsvis lave i Finnmark generelt. I Troms, derimot, er forholdene noe annerledes, da det er høyere tomtepriser her, og det er ikke så vanlig med formuleringer i kontraktene om hvordan erstatningen skal fordeles.

*Variierer fremgangsmåten ovenfor ulike typer grunneiere (for eksempel OvF eller Statskog i forhold til private grunneiere)?*

Delvis ja. Det kan være lettere å snakke med en profesjonalisert grunneier som for eksempel Statskog, da man kan snakke et annet språk enn med en bonde. Men – det er ikke nødvendigvis lettere å bli enige med Statskog enn med en bonde.

*Hvordan forholder man seg ved skjønn i forhold til ved minnelige forhandlinger? Er praksis noe forskjellig i de ulike stadiene av forhandlingene?*

Vet ikke. Har, som nevnt tidligere, ikke har noe festetomtsak til skjønn.

*Hvordan verdsettes en festetomt i forhold til en selveiertomt under et grunnerverv? Hvem får hva?*

Som nevnt tidligere er tomteprisene i Finnmark generelt lave, og om en tomt er festet eller selveid vil ikke ha noe stor betydning for verdien. Derfor får som regel festeren hele erstatningen ved avståelse. Statskog er tøffere med å kreve høyere innløsningpris av fester så der må Vegvesenet i tillegg beregne tapt festeavgift ved grunnavståelse, og da brukes markedsprisen på tomta uten at de direkte tenker på formuleringer i tomtefesteloven.

Vegvesenet har også vært borti tilfeller hvor grunneier får all erstatningen, og festeren får en form for erstatning ved at festeavgiften blir lavere siden tomta blir mindre i areal.

*Har påregnelig innløsningsmulighet noe å si for verdsettingen?*

Ja, fremtidig mulighet for innløsning kan ha noe å si for verdsettingen, men generelt er det lite snakk om innløsningsmuligheter. For det meste har man muntlig forhandling uten å se veldig mye på festekontrakten om ikke en av partene tar det opp.

*Har typen feste (tomtefeste vs. punktfeste) noe å si for verdsettingen? Hva med typen inngrep (hel- eller delinngrep)?*

Typen feste har nok ikke så mye å si, særlig siden det mest er elementene på eiendommen som erstattes pga. lave tomtepriser. Typen inngrep har nok mer å si, en grunneier vil nok da få for tapt festeinntekt og fester for verdiene oppe på tomta. Er usikker, det er sjelden helinngrep på festeeiendom.

*Verdsettes påregnelig fremtidig utnyttelsesmulighet, for eksempel fradeling eller utbygging?*

I Nord er eiendomsforholdene helt andre enn i Sør-Norge, da det i mindre grad er dyre eiendommer og høye priser på tomter. Det kan tenkes at en eventuell mulighet for å fradele tomta vil gi en økt tilleggsersatning, og det vil nok være sånn man må gjøre det. Som en slags tapt avkastningsmulighet på tomta.

*Hva er påregnelig tap på en festeeiendom?*

Igjen, siden tomteprisene er forholdsvis lave, er det vanligst å gi erstatning for elementer oppe på eiendommen, som hekker og liknende. I tillegg har de vært borti at grunneier får all erstatningen da verdien på avståelsen er lavere enn summen festeren får i lavere festeavgift. Med andre ord får festeren erstatningen sin i form av lavere festeavgift.

*Er det noen forskjell på hvordan store og små grunneiere håndteres? Får dette noe utslag på verdsettingen?*

Ja. I Finnmark har Vegvesenet rammeavtale med FeFo, som medfører at de ikke trenger innhente arbeidstillatelse, men får automatisk tillatelse så lenge en reguleringsplan er vedtatt. Dermed vet man hva man har å forholde seg til. Vegvesenet har ingen slik avtale med Statskog. Ellers er det ingen store forskjeller mellom hvordan man forholder seg til store og små grunneiere, annet enn det som ble nevnt tidligere om hvordan man snakker med profesjonaliserte grunneiere. Det verdsettelsesmessige vil avhenge mer av hvordan de store grunneierne benytter større summer i festeavgiftene og hvor opptatt de er av å tenke profitt.

Det var vanskeligere å få kontakt med noen i region sør som ønsket eller som kunne svare på spørsmål. Til slutt fikk jeg kontakt via mail, men i følge grunnerververen hadde vedkommende ikke hatt så veldig mye festetomter, så svarene ble avgitt etter samtale med kolleger og noe basert på teori og tanker.

*Har dere vært borti mange saker med grunnnerverv på festetomter?*

Nei, ikke noe særlig, annet enn et prosjekt i Tønsberg.

*Hvordan går/gikk dere frem i forkant av saken og ved oppstart av denne, med tanke på hvem som skulle kontaktes og hvordan de kontaktes? Hvordan forholder man seg til partene utover i forhandlingsprosessen?*

Man tar kontakt med både bortfester og fester og ber dem møte samtidig til befaring siden de begge har interesser i eiendommen. Man forholder seg noenlunde likt til begge parter.

*Hvordan valgte du å forholde deg til partene? Hvorfor? Ber dere om å få se festeavtalen under forhandlingene?*

Ja, man pleier å be om å få se på festeavtalen.

*Hvor ofte opplever du at det står konkret i festeavtalen hvordan fremgangsmåten er ved grunnnerverv? Hvilke typer eiendommer er evt. dette?*

Har aldri vært borti slike formuleringer.

*Variierer fremgangsmåten ovenfor ulike typer grunneiere (for eksempel OvF eller Statskog i forhold til private grunneiere)?*

Usikker. Har kun vært borti festeeiendommer hvor det har vært privat avtale.



*Hvordan forholder man seg ved skjønn i forhold til ved minnelige forhandlinger? Er praksis noe forskjellig i de ulike stadiene av forhandlingene?*

Er veldig usikker her også, mener at man forholder seg likt utover i prosessen dersom ikke man avtaler annet spesielt.

*Hvordan verdsettes en festetomt i forhold til en selveiertomt under et grunnerverv? Hvem får hva?*

Selve verdsettingen foregår på samme måte som på en selveiertomt, men fordelingen av erstatningen blir ulik.

Grunneier får for arealtapet og fester får for beplantning og gjerde. Det som ofte står i kjøpekontraktene er at grunneier selv må justere ny festekontrakt slik at festeavgiften blir korrigert for mindre areal. Det er ofte slik at fester betaler en viss sum per kvadratmeter, og når tomten blir mindre skal de også betale mindre. For øvrig er det ikke alle kontrakter det står at festeavgiften betales per kvadratmeter.

*Har påregnelig innløsningsmulighet noe å si for verdsettingen?*

Er usikker på om festers innløsningsrett også verdsettes.

*Har typen feste (tomtefeste vs. punktfeste) noe å si for verdsettingen? Hva med typen inngrep (hel- eller delinngrep)?*

Tror ikke typen feste har noe å si for verdsettingen. Dersom man skal innløse hele boligen må man verdsette hele eiendommen etter de samme prinsipper som ved en selveiertomt. Om det blir en tilleggserstatning på grunn av festeforholdet er usikker, har ikke vært borti dette selv, så synes det er vanskelig å svare på.

*Verdsettes påregnelig fremtidig utnyttelsesmulighet, for eksempel fradeling eller utbygging?*

Vet ikke, har aldri vært borti den problemstillingen.

*Hva er påregnelig tap på en festeeiendom?*

For fester er det tapt beplantning og gjerde, for grunneier er det arealtap.

*Er det noen forskjell på hvordan store og små grunneiere håndteres? Får dette noe utslag på verdsettingen?*

Det kan godt være, men har ingen erfaring med dette.

I Region øst har jeg fått informasjon fra flere grunnerververe gjennom samtaler, og ikke gjennom klassiske intervjuer, da jeg har sittet på eiendomsseksjonen i Oslo gjennom arbeidet med denne oppgaven. Svarene er dermed avgitt over en lengre periode, fra flere grunnerververe og i en løsere form enn i et intervju. Jeg har samlet den informasjonen jeg har fått, og resultatene presenteres her.

*Har dere vært borti mange saker med grunnerverv på festetomter?*

Det er flere grunnerververe som har vært mye borti festetomter. Særlig i Osloområdet og utover mot Asker og Bærum, men også noe i Folloområdet. Det er mye næringsfeste, men også en del boligfeste.

*Hvordan går/gikk dere frem i forkant av saken og ved oppstart av denne, med tanke på hvem som skulle kontaktes og hvordan de kontaktes? Hvordan forholder man seg til partene utover i forhandlingsprosessen?*

Man sjekker partslista og noterer seg om det er festeforhold på eiendommen. Så tar man kontakt med grunneier og fester og innkaller dem, enten til felles møte, eller hver for seg, alt ettersom hva de selv ønsker. I blant kan man avtale å kun forholde seg til den ene av dem, men som regel er begge partene involvert i hele prosessen.

*Hvordan valgte du å forholde deg til partene? Hvorfor? Ber dere om å få se festeavtalen under forhandlingene?*

Ja, det er viktig å få lese festeavtalen. Ofte er den veldig gammel og man må gjøre undersøkelser med tanke på hvilken tid avtalen er skrevet og hva man egentlig mente da man formulerte avtalen. Dette kan være tidkrevende! Man involverer begge partene og kan gjerne gå gjennom kontrakten sammen med dem.

*Hvor ofte opplever du at det står konkret i festeavtalen hvordan fremgangsmåten er ved grunnerverv? Hvilke typer eiendommer er evt. dette?*

Ved boligfeste er det ikke så ofte man er borti slike formuleringer, men ved næringsfeste er det ganske vanlig. Det kan være i nyere festeavtaler eller med store grunneiere som OvF eller Statskog at man har en form for klausul som sier noe om hva man gjør ved avståelse av grunn, men ikke nødvendigvis hvordan man skal gå frem.

*Variierer fremgangsmåten ovenfor ulike typer grunneiere (for eksempel OvF eller Statskog i forhold til private grunneiere)?*

Ja, delvis. Når man har å gjøre med en stor, organisert, profesjonell grunneier er det ofte flere parter å forholde seg til, som advokater. De er gjerne mer opptatt av det formelle rundt prosessen, som for eksempel erstatning for bruk av advokater, avtalevilkår osv. Med private grunneiere kan man på mange måter føre en mer muntlig dialog, og man bruker kanskje noe mindre tid.

*Hvordan forholder man seg ved skjønn i forhold til ved minnelige forhandlinger? Er praksis noe forskjellig i de ulike stadiene av forhandlingene?*

Det er ikke noe forskjell på skjønn og minnelige forhandlinger med tanke på hvem man forholder seg til og hvordan man behandler partene. Det eneste må være at man kan for eksempel gå til skjønn mot kun den ene av partene, mens den andre har signert avtale om avståelsen. Man må kanskje studere festeavtalen enda grundigere ved et skjønn, da både Vegvesenet og parten man møter stiller med prosessfullmektig. Ved et skjønn er det ikke så mye opp til Vegvesenet lenger, da det er retten som bestemmer erstatningen, så man forholder seg ikke direkte til grunneier, men dialogen går gjennom retten eller advokatene. Dette er likt et skjønn ved avståelse på selveiertomter.

*Hvordan verdsettes en festetomt i forhold til en selveiertomt under et grunnerverv? Hvem får hva?*

Selve verdsettingsprosessen er den samme, man setter festeforholdet til side ved verdsettingen av tomta. Eiendommens verdi vil omtrent alltid være den samme, uavhengig av festeforhold eller ikke. Ulikhetene ligger i hvordan erstatningen fordeles på to parter.

Festeren får for tapt beplantning og fysiske elementer på eiendommen som berøres av inngrepet. Slike elementer kan være gjerde, hekk, uthus/garasje og liknende. Grunneieren vil få en erstatning som tilsvarer det økonomiske tapet han blir påført som følge av at eiendommen blir mindre og festeavgiften lavere. Det regnes en nåverdi av dette tapet, basert på sannsynligheten for at festeforholdet ville vart evig. Dersom festeavtalen nærmer seg utløp kan man gjøre en vurdering på om erstatningen vil bli lavere hvis det er påregnelig at avtalen ikke ville blitt videreført ved utløpet.

*Har påregnelig innløsningsmulighet noe å si for verdsettingen?*

Ja. Som nevnt over vil det påvirke verdsettingen dersom avtalen er i ferd med å løpe ut. Her må man snakke med fester og grunneier om hva som er påregnelig, deretter må man se på den reelle situasjonen – er det sannsynlig at eiendommen vil bli innløst eller festet avvirket? Kommunene pleier å alltid la fester innløse tomter dersom de ønsker dette, mens store grunneiere som OvF ikke alltid er interessert i en innløsning, særlig på næringseiendom, da det er mer lønnsomt for dem å beholde festeforholdet.

*Har typen feste (tomtefeste vs. punktfeste) noe å si for verdsettingen? Hva med typen inngrep (hel- eller delinngrep)?*

Punktfeste er man sjelden borti, det er mest på hytteområder. Verdsettingen blir den samme allikevel, men man må gjøre en selvstendig vurdering av hva som faktisk er tomtegrunnen. Er det vanskelig å bestemme om fester har noe tap knyttet til tapte fysiske elementer på tomten, må man vurdere å gi grunneier all erstatning og heller ta forbehold om at de kan gjøre opp seg imellom.

Typen inngrep har nok noe å si for verdsettingen, men ikke nødvendigvis i forhold til selveiertomter. Ved et delinngrep på festegrunn vil man normalt sett følge praksis om at fester får for fysiske elementer på eiendommen, mens grunneier får for tapt festeavgift. Ved et helinngrep må Vegvesenet først overta festeavtalen og eventuelt betale festeavgiften i en stund fremover. Man gir fester en erstatning basert på salgsverdi eller gjenanskaffelse som om han var selveier, basert på markedsverdien av eiendommen. Man trekker altså ikke fra det faktum at fester ikke eier grunnen selv. Grunneier vil man erstatte etter å se grundig på festeavtalen, hvilken påregnelighet for innløsning som ligger i avtalen og ved å beregne en nåverdi av det tapet han vil lide i fremtiden som følge av at festeforholdet opphører.

*Verdsettes påregnelig fremtidig utnyttelsesmulighet, for eksempel fradeling eller utbygging?*

Ja. Dette verdsettes på samme måte som ved selveiertomter, men fordelingen er noe annerledes. Man må se på hva som er påregnelig, og om reguleringsplanen eventuelt legger hindringer i veien for en alternativ utnyttelse av tomten, eller en fradeling og videresalg av deler av tomten. Dessuten må man lese festeavtalen nøye. I enkelte avtaler kan det være tatt inn klausuler som forbyr fradeling av eller utvikling på tomta. Påregnelighetsvurderingen blir med andre ord en viktig faktor for en eventuell erstatningsutmåling.

*Hva er påregnelig tap på en festeeiendom?*

For fester vil det være tapet knyttet til de fysiske forhold på eiendommen. Mister han beplantning, hagegrunn eller fysiske innretninger som har innvirkning på restarealet er det dette som erstattes. Grunneier vil få en erstatning knyttet til en eventuelt lavere festeavgift, og tapet denne reduserte festeavgiften gir for inntekten til grunneier. Dersom det er påregnelig med innløsning i den nærmeste fremtid, må også dette ses på som et tap. Grunneier kan da ha krav på nåverdien av det tapet han blir påført ved utløpet av festekontrakten, som følge av innløsningen av eiendommen, dersom inngrepet ikke medfører en vesentlig nedgang i årlig festeavgift. Her vises det til LE-2008-65784, som er redegjort for i punkt 4.1 i denne masteroppgaven.

*Er det noen forskjell på hvordan store og små grunneiere håndteres? Får dette noe utslag på verdsettingen?*

Her svares det både ja og nei. Store og små grunneiere håndteres forskjellig på bakgrunn av hvordan de selv velger å opptrå ovenfor Vegvesenet. De store organisasjonene stiller gjerne med advokater og har et distansert forhold til festeren.

I utgangspunktet skal det ikke få utslag på verdsettingen, men det er klart at enkelte tenker mer profitt ved en grunnavståelse. Man er litt usikre på hvordan den endelige summen blir, men det er en klar tendens at dersom man går i skjønn ender man ofte opp med lavere erstatning enn det Vegvesenet tilbyr i minnelige forhandlinger.

#### 4.4 INTERVJUER MED JERNBANEVERKET

---

Jernbaneverket er, i tillegg til Statens Vegvesen, en av Norges største grunnerververe. Her fikk jeg prate med to personer som hadde mye erfaring med grunnerverv. En grunnerverver med fagansvar i investeringsavdelingen til Jernbaneverket utbygging, samt en fra eiendomsseksjonen i Jernbaneverket som har mer overordnet ansvar. Svarene de ga er samlet under hvert spørsmål og presenteres her.

*Har dere vært borti mange saker med grunnerverv på festetomter?*

Ja, det er ganske ofte. Særlig i Vestfold, ved Sande. Benytter to eksempler, et fra Barkåker og et fra Sande.

*Hvordan går/gikk dere frem i forkant av saken og ved oppstart av denne, med tanke på hvem som skulle kontaktes og hvordan de kontaktes? Hvordan forholder man seg til partene utover i forhandlingsprosessen?*

Man forholder seg til både fester og grunneier gjennom hele prosessen, men ikke nødvendigvis samlet. Man kan for eksempel inngå avtale med den ene og gå til skjønn med den andre. I Barkåker skulle en eiendom innløses i sin helhet. Da fant Jernbaneverket først en ny boligeiendom til fester, overtok festet og betalte selv festeavgift til kommunen så lenge. Mener at dette er korrekt måte å gjøre det på ved helinnløsning. Ved delinngrep er det noe mer usikkert.

*Hvordan valgte du å forholde deg til partene? Hvorfor? Ber dere om å få se festeavtalen under forhandlingene?*

Det er veldig viktig å lese festeavtalen, men det er ikke alltid man har så mye nytte av den. Det viktigste er hva festeavgiften er, hvor lenge det er igjen av festetiden og om det står noe formulering knyttet til grunnavståelse. I tillegg er det viktig å lese avtalen i lys av den perioden den er skrevet i. Man må tolke det som står i kontrakten med tanke på hvilken tidsperiode den er inngått, med tanke på hvilke lover som gjaldt og hvordan man formulerte seg.



*Hvor ofte opplever du at det står konkret i festeavtalen hvordan fremgangsmåten er ved grunnerverv? Hvilke typer eiendommer er evt. dette?*

Det er ikke veldig ofte, men det hender. I Tønsberg, hvor jernbanen har vært utvidet flere ganger, kom de borti følgende formuleringer i festeavtalen: ”Ved senere utvidelse av jernbanen skal fester avstå grunn vederlagsfritt”.

*Variierer fremgangsmåten ovenfor ulike typer grunneiere (for eksempel OvF eller Statskog i forhold til private grunneiere)?*

Det er mest arbeid ved å forholde seg til store grunneiere. Jernbaneverket hadde en sak mot Statskog for noen år siden, som gikk til skjønnsretten. Erfaringen er at store grunneier spekulerer i høyere verdier ved grunnavståelse.

*Hvordan forholder man seg ved skjønn i forhold til ved minnelige forhandlinger? Er praksis noe forskjellig i de ulike stadiene av forhandlingene?*

Nei, prosessen blir den samme, bare at retten fastsetter erstatningen, ikke Jernbaneverket.

*Hvordan verdsettes en festetomt i forhold til en selveiertomt under et grunnerverv? Hvem får hva?*

Det er vanskelig å sammenligne, forskjellen på selveier- og festetomter må vel være marginal. Fester får mesteparten av verdien man finner ved å bruke differanseprinsippet, mens grunneier får den kapitaliserte festeavgiften. Som regel er festeavgiftene så lave at det blir veldig liten erstatning til grunneier. For eksempel i et skjønn i Sande ble boligene innløst for ca. 1 million. Grunneier fikk 10.000 kr mens fester fikk resten. Men ved store grunneiere og i pressområder hvor festeavgiftene er høyere kan det nok være snakk om en høyere erstatning til grunneier.

*Har påregnelig innløsningsmulighet noe å si for verdsettingen?*

Det kan ha noe å si. Er det kort tid igjen av festeavtalen må man se hva som er sannsynlig, videre festeavtale, eller innløsning av tomte. Da Jernbaneverket skulle erverve grunn fra tomter som Tønsberg kommune festet bort kom dette inn som en problemstilling. Det var 5-6 år igjen av festetiden, og kommunen ville fortsette avtalene. Men – kommunen mente at det var påregnelig å justere opp festeavgiften ved utløpet av avtalen, og ønsket derfor at dette ble tatt med i prisberegningen. Jernbaneverket tenkte over saken, og kom til at det måtte anses som påregnelig med en heving av festeavgiften, og ga kommunen høyere erstatning.

*Har typen feste (tomtefeste vs. punktfeste) noe å si for verdsettingen? Hva med typen inngrep (hel- eller delinngrep)?*

Problemstillingen ved punktfeste blir å finne ut hva som faktisk er eiendommen. Som regel pleier man å se på hva som er opparbeidet som hagegrunn og tenke at dette er eiendommens størrelse.

*Verdsettes påregnelig fremtidig utnyttelsesmulighet, for eksempel fradeling eller utbygging?*

Dette er noe usikkert. Det må gjøres en vurdering av hva som er påregnelig gjennom reguleringsplan og hva som står i festeavtalen. I flere tilfeller vil festeavtalen hindre fester i å videre utvikle eiendommen, og da vil ikke en utnyttelsesmulighet ha noe å si på den endelige erstatningen. Kan derimot eiendommen fradeles bør nok dette også verdsettes og gis erstatning for lik en selveiertomt.

*Hva er påregnelig tap på en festeeiendom?*

For fester er det påregnelige tapet det arealet han mister samt elementer som står på dette arealet, for eksempel boder, garasje, hekk, beplantning, gjerde og så videre. For grunneier vil det reelle tapet være en redusert festeavgift.

*Er det noen forskjell på hvordan store og små grunneiere håndteres? Får dette noe utslag på verdsettingen?*

Ja, det er en forskjell med tanke på at de store grunneierne spekulerer mer i høye verdier ved avståelsene. Eventuelle forskjeller på verdsettingen går nok mest på hvordan partene selv fører saken og hvor hardt de kjører på å kreve større verdier. Kan ikke se at fremgangsmåten ovenfor typen grunneier har noe å si på verdsettingen.

## 4.5 INTERVJU MED OSLO KOMMUNE

---

I Oslo kommune var det vanskelig å få snakke med noen som ønsket å delta og som kunne mye om grunnerverv. Bymiljøetaten hadde ikke noen som kunne svare, og henviste meg til Eiendoms- og Byfornyelsesetaten, heretter kalt EBY. Til slutt kom jeg i kontakt med seksjonsleder ved Kjøp- og salgsseksjonen i EBY. På grunn av at de oftest er borte i næringsfeste ble enkelte av spørsmålene i intervjuguiden min strøket og er ikke tatt med i dette intervjuet. Svarene i intervjuet vil presenteres her.

*Hvem er EBY? Hvordan er dere involvert i grunnerverv?*

Kjøp- og salgsseksjonen i EBY driver blant annet med eiendomssalg på vegne av Oslo kommune, men også grunnerverv til for eksempel anlegg av vei, turveier, skoler og all type offentlig infrastruktur. De kjøper og selger mest på oppdrag, men kan også initiere et kjøp eller salg dersom de mener det er korrekt. De er også forberedende organ for ekspropriasjonssaker, følger opp kontrakter osv. Formelt er det kun EBY som kan erverve grunn, men de erverver mest grunn fra selveiere. Det er ikke veldig ofte de er borti festetomter, og det er mest næringsfeste de har erfaring med.

*Har dere vært borti mange saker med grunnerverv på festetomter?*

Nei, det er ganske sjelden. Som regel er det næringsfeste.

*Hvordan går/gikk dere frem i forkant av saken og ved oppstart av denne, med tanke på hvem som skulle kontaktes og hvordan de kontaktes? Hvordan forholder man seg til partene utover i forhandlingsprosessen?*

Ved grunnerverv forholder man seg både til fester og bortfester, for eksempel dersom man har en reguleringsplan og vil erverve grunn til en vei kan både bortfester og fester ha rett til erstatning på ulike typer grunnlag.

*Hvordan valgte du å forholde deg til partene? Hvorfor? Ber dere om å få se festeavtalen under forhandlingene?*

Snakker generelt om praksis i kommunen. Kommunen forholder seg til begge partene og forhandler med begge partene. Forhandlingsmåten varierer noe, man fører en dialog og forhandling ut fra partenes ønsker. Det kan være at bortfester og fester har ulike behov og krav som ikke nødvendigvis er sammenfallende, og prosessen besluttes i samråd med partene. Noen festere har ikke behov for å delta like mye som bortfester og har tillit til at bortfester leder opp i forhandlingene, mens andre ønsker å være mer aktive i forhandlingene. Kommunen bruker festeavtalen mye, men særlig ved næringsfeste, da det gjerne står mye spesifikt i den.

*Hvor ofte opplever du at det står konkret i festeavtalen hvordan fremgangsmåten er ved grunnerverv? Hvilke typer eiendommer er evt. dette?*

De har ikke opplevd formuleringer i festeavtaler om grunnerverv, det står mest om festers og bortfesters rettigheter på eiendommen og forholdet dem imellom. Kommunen er for det meste borti festeforhold på næringseiendom og da kan kontraktene være omfattende og spesifikke.

*Hvordan forholder man seg ved skjønn i forhold til ved minnelige forhandlinger? Er praksis noe forskjellig i de ulike stadiene av forhandlingene?*

Det er lite saker som går til skjønn, kommunen blir som regel enige med partene. Kan ikke huske å ha hatt boligfeste til skjønn.

*Hvordan verdsettes en festetomt i forhold til en selveiertomt under et grunnerverv? Hvem får hva?*

Når det kommer til verdsettingen henvises det til de ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Partene får erstatning tilsvarende det tapet de har, individuelt. Det gjøres en selvstendig vurdering av hva ervervet innebærer av tap både for fester og bortfester. Bortfester mister festeavgiften mens fester mister grunn som innebærer at han får et økonomisk tap som kan

føre til mindre innbringende drift. Men det viktig å være klar over at det er ikke alltid man har et tap! Hvis man erverver 3 meter av en grøft har den ekspropriasjonsrettslig en liten verdi, men dersom man erverver slik at partene får et tap skal begge partene ha en erstatning som gir mest til partene.

*Har påregnelig innløsningsmulighet noe å si for verdsettingen?*

Når en fester kommer til kommunen som bortfester og ønsker å kjøpe tomte sier kommunen alltid ja. Fester skal få kjøpe tomte til 40 % av verdien av en fullt utnyttet eiendom. Dette vil medføre at hvis tomte er kjempestor får fester en enorm fordel siden han kjøper den billig og senere kan fradele den og tjene masse penger på salg. Hvis man glemmer festeforholdet et øyeblikk og ser på tomte som en selveier måtte man erstattet tomte etter ”påregnelig tap”-metoden. Hvis grunnervet førte til at eiendommen senere ikke kunne bebygges måtte dette tapet erstattes i følge loven. Det er spesielt med tanke på feste, da loven ikke har tenkt på utnyttelse av festeeiendommer. Da loven ble innført var det mindre tomtepress, som ga store, gode eiendommer. Det var nok ikke lovens intensjon at festetomter skulle utnyttes maksimalt. Man måtte nok innhentet kommuneadvokatens vurdering. Evt. kunne det vært et moment om fester aldri har tatt initiativ til å innløse eiendommen, men det viktigste momentet er om en reell mulighet for fradeling ville fått Plan- og bygningsetatens godkjenning.

*Verdsettes påregnelig fremtidig utnyttelsesmulighet, for eksempel fradeling eller utbygging?*

Kommunen verdsetter absolutt mulig utbyggingsverdi på tomte! Forhold som vurderes er hva reguleringsplanen sier, altså hvilket arealformål tomte har, og hvordan eiendommen er utnyttet nå, samt ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Er tomte fullt utnyttet vil erstatningen bli lavere, dersom tomte kan utnyttes vil erstatningen bli høyere. De har aldri vært borti en slik sak på boligeiendom, men spørsmålet ble besvart hypotetisk. Se for øvrig svar på forrige spørsmål angående innløsningsmulighet.

*Hva er påregnelig tap på en festeeiendom?*

Det er ikke sikkert det er så stor forskjell før og etter inngrepet, og det økonomiske tapet kan ofte være minimalt annet enn at hagen blir litt mindre. Erstatningen vil bli den samme uansett. Fordelen for fester er av festeavgiften kanskje vil bli litt lavere, men dette trekkes fra erstatningen. Bortfesteres tap vil være det han får i mindre festeavgift, men også dette kommer noe an på kontrakten mellom fester og bortfester. Har ikke det ervervede arealet noe å si for fester (for eksempel en skråning, grøft eller noe som ikke benyttes) eller dersom arealet tidligere har vært regulert til veiformål er det ikke sikkert at inngrepet får noen økonomisk konsekvens for eiendommen og erstattes ikke

#### 4.6 INTERVJU MED ASKER KOMMUNE

---

Samtalen med Asker kommunes respondent ble gjort via mail. Respondenten er rådgiver i eiendomssaker, men er ganske sjelden borti festetomter i sitt arbeid. Informasjonen som kom frem i intervjuet er av noe mer overordnet karakter, men vil i sin helhet presenteres her.

*Har dere vært borti mange saker med grunnerverv på festetomter?*

Nei. Det vil medføre usikkerhet iht. størrelse på avgift og tidsperspektiv. Boliger med innløsningsrett (bolig) vil således ikke være aktuelt. Asker kommune erverver i hovedsak selveiertomter.

*Hvordan går/gikk dere frem i forkant av saken og ved oppstart av denne, med tanke på hvem som skulle kontaktes og hvordan de kontaktes? Hvordan forholder man seg til partene utover i forhandlingsprosessen?*

Kommunikasjon vil foregå skriftlig. Eventuelt muntlig ved oppstart, med skriftlig referat fra møtet om videre fremdrift. Vi tar alltid kontakt med hjemmelshaver. I dette tilfellet vil det være eier av grunn som blir kontaktet før fester.

*Hvordan valgte du å forholde deg til partene? Hvorfor? Ber dere om å få se festeavtalen under forhandlingene?*

Vi vil alltid forholde oss til grunneier/eier, erverv av festerettighet er lite aktuelt. Dersom vi allikevel skulle erverve festerettighet, vil festekontraktens bestemmelser si noe om hjemmelsoverføring krever samtykke. Her vil det være aktuelt å forholde seg til fester, og innhente nødvendig informasjon fra bortfester. (Samtykke, endringer i festeforhold/avgift etc.)

All tilgjengelig informasjon blir innhentet. Det være seg grunnboksutskrift, festekontrakter, situasjonskart, reguleringsforhold mv.

*Hvor ofte opplever du at det står konkret i festeavtalen hvordan fremgangsmåten er ved grunnerverv? Hvilke typer eiendommer er evt. dette?*

Dersom standardkontrakter er benyttet, er dette medtatt.

*Variierer fremgangsmåten ovenfor ulike typer grunneiere (for eksempel OvF eller Statskog i forhold til private grunneiere)?*

Nei.

*Hvordan forholder man seg ved skjønn i forhold til ved minnelige forhandlinger? Er praksis noe forskjellig i de ulike stadiene av forhandlingene?*

Nei. Kommunens saksbehandling er offentlig tilgjengelig. Det medfører åpenhet i alle forhold, også ved minnelige avtaler. Ervervet er politisk vedtatt, evt. med forbehold om politisk vedtak.



*Hvordan verdsettes en festetomt i forhold til en selveiertomt under et grunnerverv? Hvem får hva?*

Eiendommen blir taksert av selvstendig takstmann, det være seg selveier eller feste. Vi forholder oss til verdi satt i takstdokumentet.

*Har påregnelig innløsningsmulighet noe å si for verdsettingen?*

Det vil si noe om tidsperspektiv, og vil gjøre eiendommen mer eller mindre attraktiv.

*Har typen feste (tomtefeste vs. punktfeste) noe å si for verdsettingen? Hva med typen inngrep (hel- eller delinngrep)?*

Ved punktfeste er størrelse ikke angitt. Mao. Som regel har man krav på det areal som bygget beslaglegger, samt areal som støter umiddelbart til. Ved verdsetting må man ta høyde for at eiendommen, som f.eks. er på 2-3 mål, har kun én punktfesterett på 1 mål (jf. tomtefestelovens bestemmelse om innløsningsvilkår punktfeste).

*Verdsettes påregnelig fremtidig utnyttelsesmulighet, for eksempel fradeling eller utbygging?*

Det er normalt å taksere inn eiendommens potensiale. Hvorvidt en eiendom kan fradeles er regulert iht. Plan- og bygningsloven, og således må det fattes et vedtak. Dersom det foreligger et positivt vedtak, vil det være en verdi som det tas høyde for.

*Hva er påregnelig tap på en festeeiendom?*

Grunneier eller den som innehar en festerett, kan ikke fradele et areal uten samtykke fra kontraktspart dersom forholdet ikke er kontraktsregulert. Her vil det være forhandlinger mellom fester og bortfester hvor alle positive/negative sider belyses.

*Er det noen forskjell på hvordan store og små grunneiere håndteres? Får dette noe utslag på verdsettingen?*

Nei, prosessen er den samme, men kommunikasjonen går gjerne enklere fordi man forholder seg til en profesjonell part.

#### 4.7 INTERVJU MED OPPLYSNINGSVESENETS FOND

---

Samtalen er gjort med representant fra advokatfirmaet Harris, som representerer Opplysningsvesenets Fond, heretter omtalt som OvF, som grunneier. Respondenten er leder av avdelingen sin, ikke direkte saksbehandler, men har god oversikt over alle saker, og har selv jobbet mye med grunnerverv og har god kompetanse i forhold til grunnerverv. Informasjonen som ble oppgitt i intervjuet presenteres her.

*Hvem er Opplysningsvesenets Fond?*

OvF er et selvstendig rettssubjekt som forvalter kirkens eiendommer, det såkalte ”beneficerede gods”, etter Grunnloven § 106.

*Hvor mange festeforhold har OvF, og hva slags eiendommer er dette?*

I dag har de ca. 8000 festetomter med både fremfeste og direkte boligfeste, blant annet næringsfeste, boligfeste, osv. I tillegg har OvF mye kommunal grunn som gjerne er brukt til skoler, parker osv. De har kontrakter i 380 kommuner og er en av Norges største grunneiere.

*Er dere ofte borti grunnerverv på deres eiendommer?*

Det er ofte grunnerverv på OvF sin grunn, og det er alltid advokatfirmaet Harris som representerer OvF i slike saker.

*Hvem kontaktes dersom det skal erverves grunn fra en av deres eiendommer?*

Begge parter skal kontaktes, både OvF og fester. Dersom det er fremfeste skal man også innkalle fremfester, men det er ikke sikkert at denne parten er involvert i hele prosessen.

*Hvordan går dere frem når dere får varsel om at en av deres eiendommer vil berøres av grunnerverv? Hvordan forholder dere dere til hhv. grunnerverver og fester under prosessen?*

I utgangspunktet har ikke OvF noe med fester å gjøre, utenom ved justeringer av festeavgiften. Ved grunnerverv forholder OvF seg kun til grunnervervsetaten, og etaten forholder seg igjen til fester. Det er en oppfatning i OvF at fester ofte glemmes fra grunnervervsetaters side, dvs. at de kontakter OvF, og så er det OvF som må fortelle etaten at det finnes en fester som også skal være med i forhandling.

*Bruker dere standardkontrakter for festeforhold? Varierer kontraktene noe, for eksempel med tanke på type festeforhold eller geografisk beliggenhet?*

Ikke helt. Noen avtaler er meget gamle, mens nye avtaler nok er med standardiserte. I noen kontrakter finner man formuleringen ”all erstatning tilfaller grunneier”, mens i andre kontrakter er det ingen slik formulering. Kontraktene varierer, da noen er svært gamle. Hovedregelen de går ut fra er at grunneier skal ha erstattet sitt tap, som er tapt festeavgift, mens fester får erstattet sitt tap, som vil si alle verdier på eiendommen (hus, gjerde, hekk, garasje o.l.). Når det gjelder festeavgiften er det omtrent lik i hele landet, selv om det er enorme forskjeller på tomteverdier i Norge. Dette kommer av begrensinger i Tomtefesteloven.

*Hvem får erstatning ved avståelse av grunn? Er dette standardisert, slik at det alltid gjøres på denne måten? Hvis ikke – hvordan går man da frem for å fordele erstatningen?*

I noen kontrakter står det formuleringer om grunnerverv, ikke i alle. I noen kontrakter kan man finne ordlyden «all erstatning tilfaller grunneier», men det varierer fra kontrakt til kontrakt, da en del er svært gamle. Grunneier skal ha erstattet sitt tap, mens fester skal ha erstattet sitt tap. Hovedregelen er at grunneier får for tapt festeavgift.

*Hvordan opplever dere kontakten med grunnervervsetatene? Kan dere komme på noen konkrete utfordringer knyttet til grunnervervsprosesser som dere er involvert i? Går dere ofte til skjønn?*

OvF inngår som regel alltid minnelig avtale, og unngår skjønn.

Det eneste de i blant krangler om er dekning av saksomkostninger. Særlig Vegvesenet mener at de ikke har krav på dekning av saksomkostninger, selv om det ifølge OvF står i ekspropriasjonserstatningsloven at man har krav på dette.

*Hvordan har Strasbourgdommen påvirket festeforhold hos dere?*

Strasbourgdommen har stor betydning for festekontrakter som går ut, men akkurat nå er det en spennende tid. Man befinner seg i et slags lovtomt rom, man vet ikke hva Stortinget gjør (selv om de mest sannsynlig ikke gjør noe før valget) og OvF stiller i utgangspunktet de sakene som omfattes av dommen i EMD på vent. OvF har allerede merket at mange festere ønsker å innløse tomtene sine, da de er usikre og redde for hva som vil skje mtp. dommen i Strasbourg. I utgangspunktet ønsker OvF ikke å selge tomter til næringsfeste, da disse er økonomisk gunstige å sitte på, men bolig- og fritidseiendommer innløses etter loven.

## 5. DRØFTING

---

I dette kapitlet vil jeg drøfte problemstillingene i forhold til den informasjonen jeg har samlet inn i de foregående kapitlene.

### 5.1 VIL FESTETOMTER GI EN ANNEN ERSTATNINGSSUM ENN SELVEIERTOMTER?

---

Media har skrevet mye om hvordan hytter på festetomt har en lavere markedsverdi enn en hytte på selveiertomt. Det hevdes at festet grunn vil være et minus ved eiendommen, ved at grunneier kan øke festeavgiften eller kreve tomten tilbake. Det har ført til at hytter på festeeiendom er vanskeligere å selge, og ofte oppnår lavere priser i markedet enn hva en tilsvarende hytte på selveiertomt ville oppnådd. Når det gjelder boligfester viser det seg annerledes. Boligmarkedet er i deler av landet svært presset, og etterspørselen etter boliger er stor. På Østlandet er det sjelden at boliger er vanskeligere å selge på festetomt. I Nord-Norge, særlig i Finnmark, er det svært få steder etterspørselen etter tomter er høy, samt tomteprisene er høye. I grunnervvssaker er det derfor sjelden bortfester får erstatning for tapt tomteareal, og fester får som regel kun erstattes tapt hekk, gjerde eller liknende. 95 % av Finnmark eies av FeFo og avtalene er i stor grad standardisert slik at fester får all erstatning ved grunnervv. I Troms derimot, på områdene der Statskog er bortfester, er det mer vanlig at bortfester også krever erstatning for tapt festeavgift. Dette bunner i at Statskog krever høyere festeavgift enn mange andre bortfestere.

Selve faktumet at en eiendom er festetomt kan ikke anses å være et verdireducerende element, sett utenfor markedet. Erfaringer fra grunnervvsetater tilsier at erstatningen og verdsettingen vil beregnes på samme måte som ved en selveiertomt, med unntak av at erstatningen ofte vil deles på to parter. Det som skiller verdsettingen av festetomter fra verdsettingen av selveiertomter er det faktum at grunneier får erstatning for tapt festeavgift, så her avviker det fra selveiertomter.

I Vegvesenet pleier man å benytte seg av en tilleggserstatning dersom eiendommen man skal erverve grunn fra har inntekter knyttet til grunnen. Et festeforhold vil generere en slik inntekt og dermed påføre grunneier et økonomisk tap ved avståelsen. Enten ved at festeforholdet opphører som følge av grunnavståelsen eller ved at festeavgiften må senkes som følge av

eiendommen blir mindre. Tapet knyttet til avståelsen vil da ikke bare være det tapet festeren får som følge av at han får mindre tomt eller mister beplantning eller bebyggelse på tomten. Det vil også være nåverdien av det tapet grunneier lider som følge av at han får mindre penger i festeavgift i året, så lenge kontrakten løper.

Det kan diskuteres om det at eiendommen verdsettes på to måter, dvs. en verdi for tapt festeavgift, og en verdi for påstående elementer, vil føre til en dobbelstatning. Mange grunnerververe mener at totalerstatningen ofte vil bli høyere på festetomter enn på selveiertomter. Langt på vei begrunnes dette i at man i tillegg til en ren salgsverdi har en avkastning knyttet til eiendommen, i årlig festeavgift. Grunneiers tap vil derfor dekkes, omtrent som en bruksverdierstatning vil han få en erstatning for at avkastningen på eiendommen blir lavere «til evig tid» eller frem til festet innløses. Ved innløsningstidspunktet vil fester, som resultat av at eiendommen har blitt mindre, betale mindre for innløsningen enn det han ville gjort før inngrepet, og dette tapet ser det også ut til at erstattes i de fleste grunnervervsetatene.

## 5.2 DERSOM DET IKKE ER UTTRYKT I FESTEAVTALEN – HVEM FÅR ERSTATNINGEN, HVORDAN FORDELES DENNE ERSTATNINGEN, OG HVORDAN GÅR MAN FREM VED FORHANDLINGENE?

---

Dersom det ikke er uttrykt i avtalen hvem som skal ha erstatning ved grunnavståelse ser det ut til å være en grunnleggende enighet blant grunnervervsetatene at fester får erstatning for de fysiske elementene han mister på eiendommen, for eksempel hekk, gjerde, garasje, mens bortfester får for tapt inntekt i redusert festeavgift, kapitalisert. Flere grunnerververe, også utenom Statens Vegvesen viser her til Statens Vegvesens Håndbok «Grunnerverv til vegformål» hvor fordelingen mellom fester og grunneier er formulert. Fester får for påstående elementer på eiendommen, mens grunneier får for tapt festeavgift. Alle respondentene er enige om at både fester og grunneier kalles inn til forhandlinger, men de står fritt til seg i mellom å avtale hvem som skal være med i forhandlingene videre. Begge, eller kun en av dem. Det vanlige er allikevel at begge er med i hele prosessen, ofte som to ulike løp der f.eks. den ene parten inngår minnelig avtale mens den andre parten havner i skjønn.

I Jernbaneverket kan det virke som om det er noe usikkerhet knyttet til hvordan man forholder seg til tomtefeste i forbindelse med grunnerverv. Den ene grunnerververen jeg snakket med kunne fortelle at det i enkelte avtaler kunne være tatt inn formuleringer som sa noe om hvordan man skulle forholde seg ved et evt. neste grunnerverv. En formulering i et grunnerverv i Tønsberg hadde for eksempel en slik formulering, som lød slik: ”Ved senere utvidelse av jernbanen skal fester avstå grunn vederlagsfritt.” Flere av grunnerververne jeg snakket med i Vegvesenet hadde også vært borti avtaler med grunnervervsklausuler, men dette var gjerne kontrakter med store grunneiere som for eksempel Statskog og Opplysningsvesenets Fond. Blant små grunneiere kan funnene i denne oppgaven tyde på at det er uvanlig å inngå slike klausuler. Dette kan ha noe med hvordan kontakten mellom fester og bortfester er, i mange tilfeller er det tettere kontakt mellom en liten bortfester og festerne. De store grunneierne har gjerne mer standardiserte avtaler, og et mindre personlig forhold til festerne sine. I OvF har de for eksempel veldig lite direkte kontakt med festerne. Dette kan komme av at mange av deres festeavtaler omfatter fremfeste, og det blir dermed mange ledd fra OvF til festeren.

### 5.3 VIL VERDSETTINGEN PÅVIRKES AV FORHOLD SOM TYPE AVSTÅELSE, TYPE FESTEGRUNN ELLER TYPE FESTEFORHOLD?

---

Eiendommer på punktbeste har vist seg å være noe som sjelden berøres ved grunnerverv. Punktbeste er mest benyttet på fritidseiendommer, hytter og skogkoier. De få etatene som har vært borti eiendommer med punktbeste har valgt å gjøre en vurdering av fysisk eiendom, dvs. om en hekk eller et gjerde avgrensner eiendommen, eller om andre geografiske, fysiske avgrensninger finnes på eiendommen. Deretter har man gjort en vanlig differansevurdering og verdsetting lik andre typer eiendommer. Praksis er dermed ikke så ulik fra punktbeste til tomtebeste.

Når det gjelder forskjellen på helinngrep og delinngrep er det mer ulik praksis. Vel delinngrep vil praksis være likere selveiertomter enn vel helinngrep. Ved et delinngrep eller stripeerverv viser praksis at det som regel er festeren som får erstatning for verdiene på eiendommen, for eksempel bygninger, hekker og andre innretninger. Grunneieren får en erstatning dersom det viser seg at festeavgiften vil bli lavere som følge av at eiendommen blir mindre. I flere tilfeller kan et stripeerverv føre til at eiendommen får en bedre løsning enn før inngrepet, for eksempel ved at eiendommen får en egen avkjørsel, lettere tilgang til tomte osv. I enkelte tilfeller vil også festeavgiften bli lavere som følge av at eiendommen blir mindre, og den økonomiske fordelene festeren har av dette, vil ofte trekkes fra ved verdsettingen. I noen tilfeller kan altså festeren oppleve at erstatningen settes til null, da ulempene og tapet ved å avstå arealet veies opp av fordelene ved anlegget som skal bygges.

Ved helinngrep gjøres verdsettingen ut fra normale ekspropriasjonsrettslige prinsipper, men eiendommen har en tilleggsverdi basert på den inntekten grunneier har som følge av festeavtalen. Denne tilleggsverdien vil i de fleste tilfeller gis som en slags bruksverdierstatning, der grunneierens tapte fortjeneste på eiendommen erstattes, i tillegg til at eiendommen avstår areal. Overdragelse av en festeeiendom kan også være en komplisert affære. Kartverket sier at man skal oppløse et festeforhold før man får lov til å fradele eiendommen, og at man deretter må gjenopprette festeforholdet på resteieendommen med et nytt festenummer. Tilbakemeldingen i intervjuene tilsier at dette sjelden blir gjort.

Forskjellene på store og små grunneiere er relevant, grunneiere som Opplysningsvesenets Fond har standardiserte kontrakter, avtale med et advokatkontor som forvalter eiendommene og tar seg av de juridiske spørsmålene, inkludert forhandlinger ved grunnavståelse. I tillegg er det vanlig at eiendommene fremfestes til for eksempel en kommune, som igjen fester tomtene



videre. Små grunneiere kan ofte ha mer personlig kontakt med festerne sine, og avtalene kan ha gått i arv i generasjoner.

Hvorvidt det er enklere å forholde seg til små grunneiere i forhold til store, profesjonaliserte grunneiere, er det mer uenighet om. Enkelte synes det er greit å forholde seg til de store grunneierne, da det er forutsigbare forhandlinger og kontraktene er standardiserte. Man vet som regel hva man har i vente. Andre synes det kan være mer utfordrende å forholde seg til de store grunneierne, da de er mer opptatt av profitt og høye verdier, og det kan være flere ledd å forholde seg til, for eksempel prosessfullmektige. Det blir gjerne mer arbeid for grunnerververen, med små, private grunneiere kan man i større grad forhandle friere og komme frem til kompromisser og løsninger som kanskje ikke er helt standard.

Det kan også være greit å nevne at de største arealinngrepene ved store samferdselsprosjekt på vei eller jernbane, beslaglegger store, midlertidige arealer, som etter at anlegget er ferdig tilbakeføres til eiendommen. Her gis all erstatning til festeren, men erstatningen gis gjerne ved at man reetablerer plen eller gjerde som ble ødelagt. Eventuelt får hageeieren en sum penger for beplantning som går tapt.

#### 5.4 HVORDAN VERDSETTES FREMTIDIG/PÅREGNELIG TAP VED TAPT MULIGHET FOR FORTETTING/UTBYGGING PÅ FESTE EIENDOM?

---

Det er tydelige, nasjonale ulikheter når det gjelder vurdering av påregnelig tap på eiendommen, særlig når det gjelder tapt fortettingsmulighet. I Nord-Norge er dette sjelden noen vurdering som tas, da det er lite utbyggingspress i områdene hvor det er mye festetomter, mens i Oslo kommune tas dette med i verdsettingen. Her er det veldig stort press på tomter, og følgelig svært høye tomtepriser. Tapt mulighet for utbygging ses dermed på som et markant tap ved eiendommen og erstattes i forbindelse med avståelsen. Muligheten for utbygging må sees i sammenheng med utnyttelsesgraden på eiendommen, som ikke har noe med om tomten er selveier eller fester. For selveiertomter er det ved en grunnavståelse slik at en mulighet for fradeling og utbygging ses på som en ekstra verdi på eiendommen. Denne verdien gir en form for bruksverdierstatning i tillegg til erstatningen som gis for det avståtte arealet, ved at man regner på hvilket tap grunneieren får i dag som følge av at han i fremtiden ikke kunne fradelt eller bygget ut på eiendommen. Denne utbyggingsmuligheten vil derfor gi en økt erstatning også ved avståelse fra festetomt.

Det er allikevel en bred enighet blant grunnerververne i de ulike etater om at påregnelig tap knyttet til utbyggingsmulighet må ses i lys av regulerings situasjonen. Kommuneplanen legger føringer for arealbruken i området, og respondentene ser ut til å være av en felles oppfatning at det formålet eiendommen har i planen er det formålet den skal ha også etterpå, med redusert areal.

## 5.5 SAMMENFATNING OG KONKLUSJON

---

Problemstillingen i denne oppgaven er «hvordan har festegrund innvirkning på grunnervervsetaters fremgangsmåte i forhandling og verdsetting ved grunnerverv?».

Gjennom intervjuer med respondentene, samt litteratur- og jusstudier kommer det tydelig frem at festegrund har innvirkning på måten eiendommer verdsettes ved grunnerverv. Ofte vil verdien totalt sett bli høyere enn om eiendommen var selveier. Selv om respondentene i utgangspunktet mener at verdien skal bli den samme fordi eiendommen takseres som om det var en selveier, viser det seg altså ikke automatisk slik i praksis.

Det kan også virke som om det er en del usikkerhet knyttet til hvordan man skal gå frem, og hvorfor man gjør som man gjør når man skal innlede forhandlinger om grunnavståelse på festetomter. Statens Vegvesen har en håndbok som langt på vei legger føringer for hvordan fordelingen mellom grunneier og fester skal gjøres, og det virker som om flere andre etater bruker dette som en guide. Fordelingen gjøres ved at fester får for påstående innretninger og beplantning, mens grunneier får for det økonomiske tapet han påføres ved at eiendommen blir mindre. Usikkerheten her er knyttet til hvorvidt grunneier skal ha erstattet det tap han påføres som følge av mindre areal når eller hvis eiendommen skal innløses. Her er det usikkerhet knyttet til hvilket tidsperspektiv som det skal anses som påregnelig at eiendommen innløses innen.

Når det diskuteres ulike variabler som kan få innvirkning på verdsettingen og fremgangsmåten er det tydelig at enkelte forhold får større innvirkning enn andre. Forskjellen på punktfeste og tomtefeste har mindre å si. De fleste respondentene sier at de ved en eiendom på punktfeste vil gjøre en skjønnsmessig vurdering av hva som faktisk er tomtearealet og erstatte deretter.

Typen inngrep har derimot mye å si for hvordan verdsettingen gjøres. Særlig hos Statens Vegvesen var dette tydelig. Ved en innløsning, et helinngrep, av boligen vil man nærme seg mye mer en vanlig verdsettingsform. Man ser på festeren som en vanlig eier, og erstatter eiendommen slik man ville gjort med en vanlig eier, uten å trekke fra noe i erstatningen fordi fester ikke eier tomta. Som følge av at festeforholdet opphører vil også grunneieren få erstatning. Hans tap vil da være nåverdien av det tapet han lider ved at han ikke får innløst festet. Her kommer det tydelig frem at den totale erstatningen vil bli høyere enn ved innløsning av en selveiertomt.

Det har også en del å si for fremgangsmåten om grunneieren er en stor organisasjon eller en privatperson. Tilbakemeldingen fra respondentene er at kommunikasjonen gjerne går enklere med en stor grunneierorganisasjon, da man gjerne snakker samme språk. Allikevel er det også en oppfatning av at de store grunneierorganisasjonene langt på vei spekulerer i høyere verdier og profitt ved feste av tomter, og dette kommer også frem ved forhandlinger om avståelse. Det kan være utfordrende å forholde seg til, også fordi man ikke har direkte kontakt med grunneieren, men gjennom en jurist/advokat for organisasjonen. Ved private eiere er tilbakemeldingen at man gjerne kommer raskere til en minnelig avtale, men at veien for å komme dit er noe lenger. Mange grunneiere er ikke inne i jus eller vet hvordan en grunnervvsprosess foregår, og det kan være en mer omfattende innledningsfase i forhandlingene.

Til slutt er det diskutert hvordan påregnelig utnyttelse av eiendommen innvirker på verdsettingen. Her er det relativt tydelig at det er regulerings- eller kommuneplanen som avgjør om en fradeling eller utbyggingsmulighet er påregnelig, i tillegg til at det også kan ligge føringer i festeavtalen. En god del festeavtaler har klausuler som for eksempel sier at fradeling av festetomt ikke kan gjøres uten samtykke fra grunneier, og det må gjøres en individuell vurdering i hvert tilfelle av påregneligheten for utnyttelse av eiendommen. Det er liten grad noe vurdering som gjøres i Nord-Norge, særlig Finnmark, men i større grad i Oslo-områdene.

Konklusjonen må være at festegrunn til dels har stor innvirkning på verdsettingen og fremgangsmåten ved et grunnervv, avhengig av hvor man befinner seg i landet, hvem som er grunneier, hvem som erverver grunnen og en hel rekke andre variabler.

## 6. AVSLUTTENDE REFLEKSJONER

---

Her vil jeg presentere problemstillinger jeg ikke har valgt å ta med i oppgaven, vurderinger som kommer utenom hovedtema, samt muligheten for videre arbeid etter denne oppgaven.

### 6.1 MINE REFLEKSJONER RUNDT PROBLEMSTILLINGENE

---

Siden det er lite lovregulerte forhold rundt grunnerverv på festegrund er det verdt å legge merke til at praksis er så lik blant alle grunnervervsetatene jeg har vært i kontakt med. Det kan se ut til at måten Statens Vegvesen går frem på, legger føringer for mange andre etater også. Håndbøkene deres knyttet til grunnerverv er godt kjent av de grunnerververe jeg har snakket med, og prinsippene som legges til grunn for arbeidet etter disse bøkene brukes av mange flere enn bare Vegvesenet.

Når det gjelder den første underproblemstillingen jeg har brukt er jeg noe overrasket over at det viser seg at det faktisk kan gjøre en forskjell i erstatningsutmålingen om eiendommen er selveier eller festet. Under forberedende samtaler til masteroppgaven, både med fagpersoner ved UMB, diskusjon med medstudenter og innspill fra Vegvesenet, fikk jeg stort sett høre at det ikke skulle utgjøre noe forskjell hvordan eiendommens eierforhold var. Dette viste seg altså ikke å stemme.

Fordelingen av erstatningen var som forventet. Dette var kanskje den problemstillingen jeg var minst spent på i forkant av undersøkelsen, da jeg hadde sett for meg at fordelingen skulle være ganske klar ut fra det regelverket man har. Det var allikevel interessant å se hvor enige respondentene var med tanke på fordelingen.

De ulike variablene for verdsettingen ga for så vidt også svar som var forventet. At et helinngrep gir en større total erstatning var noe jeg på forhånd hadde antatt at kunne stemme, men jeg ble mer overrasket over hvilken forskjell det er på store og små grunneiere med tanke på hvordan de håndteres. Jeg skulle ønske jeg hadde fått kontakt med Statskog for å høre hvordan de oppfatter grunnervervsprosessen, da jeg ser for meg at de har en lik, men samtidig veldig ulik, måte å gjøre ting på som OvF.

## 6.2 PROBLEMSTILLINGER SOM IKKE BLE BELYST I OPPGAVEN

---

Jeg har valgt å ikke skrive om næringsfeste i denne oppgaven. Temaet næringsfeste er stor og komplisert og problemstillingene er komplekse og helt andre enn for boligfeste.

Jeg har heller ikke valgt å benytte kraftselskapene som intervjuobjekter. Jeg vurderte å kontakte Statnett, men etter en vurdering fant jeg det lurt å begrense omfanget respondenter. Med tanke på hvordan Statnett har en noe avvikende prosess rundt grunnerverv som innebærer konsesjonssøknader, samt type eiendommer og avståelser ble det gjort en vurdering på ikke å ta kraftselskapene med i masteroppgaven da det ville blitt for mye å gape over i løpet av kort tid. Dette kan være aktuelt som tema for en fremtidig masteroppgave.

I etterkant ser jeg at en gjennomgang av grunnervervssaker for å se på evt. verdiforskjeller på selveiertomter og festetomter kunne vært spennende å gjøre, for å gi enda mer tyngde til mitt utsagn om at festetomter vil innvirke på hvordan verdsettingen gjøres ved grunnerverv. Dette var ikke noe jeg anså som mulig å rekke å gape over på så kort tid, da måtte oppgaven hatt et rent fokus på dette.

## 6.3 REFLEKSJONER RUNDT METODEVALGET

---

Etter mitt syn fungerte det bra å bruke intervju som metode for å undersøke problemstillingene. Allikevel - en svakhet ved valg av telefonintervju vil være at man unngår å fange opp og følge opp kroppsspråk og ansiktsuttrykk som følger svarene respondentene avgir. På denne måten kan man gå glipp av signaler på spørsmål som kunne vært utdypet. Muligens ville det gitt enda mer konkrete svar å bruke personlig intervju som metode, men grunnet den geografiske spredningen på respondentene ville dette blitt for tidkrevende og kostbart.

Når det gjelder antallet respondenter er jeg noe skuffet over at ikke jeg fikk flere svar. Sett i ettertid kunne jeg muligens prøvd enda en runde for å få flere respondenter, men jeg føler jeg har brukt nok tid som det er i denne oppgaven på å få tak i respondenter som har ønsket å svare. Jeg føler allikevel at jeg har fått et variert og representativt utvalg, og at svarene har vært gode og utfyllende nok til å danne grunnlaget for denne oppgaven.

## 6.4 MULIGHET FOR VIDERE ARBEID

---

Et tema jeg gjerne skulle lest mer om, er om og hvordan Strasbourgdommen vil få innvirkning på etatenes fremgangsmåter ved grunnerverv. Enda viktigere vil være hvordan dommen vil påvirke festeforhold generelt i Norge. Parallelt med at jeg har arbeidet med denne oppgaven har det vært mye fokus på dommen i EMD og om og hvordan tomtefesteloven vil endres. Hvordan dette vil påvirke de eksisterende festeforhold samt etableringen av nye fester kan være interessante spørsmål å sette fokus på i en oppgave. Mange grupper mener hele ordningen med tomtefeste er foreldet og burde vært avviklet, og en grundigere undersøkelse av hvordan den nye loven vil påvirke tomtefeste ville være spennende.

Det vil også være interessant å bruke et tilsvarende arbeid for å undersøke praksis hos de store kraftselskapene, f.eks. Statnett, Hafslund osv.

En annen interessant oppgave vil kunne være det å gjøre et grundig studium av om det faktisk er en forskjell i markedsverdi på festetomter og selveiertomter. Mye tilsier at markedet, særlig etter Strasbourgdommen, stiller seg skeptiske til festeeiendommer, og det ville være spennende å se hvordan og om denne skepsisen faktisk gjør utslag i boligprisene.

## KILDER

---

- Andersen, Gisle. Holbergprisen i skolen, UIB, 2010. *Valg av forskningsmetode*. Tilgjengelig fra: <http://ndla.no/nb/node/56937> [lastet ned 28.6.2013]
- Askheim, O. A., & Grenness, T. (2008). *Kvalitative metoder for markedsføring og organisasjonsfag*. Universitetsforlaget. Oslo.
- Falkanger, A. T. & Falkanger T., 2007. *Tingsrett*. 6. utgave, Universitetsforlaget. Oslo.
- Finnmarkseiendommen (FeFo), 2013. "Om FeFo". Tilgjengelig fra: <http://www.fefo.no/no/fefo/Sider/Default.aspx> [Lastet ned 12.4.2013]
- Grønmo, S. 2004. *Samfunnsvitenskapelige metoder*. Fagbokforlaget. Bergen.
- Halvorsen, K. 1993. *Å forske på samfunnet – en innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. Bedriftsøkonomens forlag AS, Oslo.
- Jernbaneverket, 2000. *Erstatning for del av boligtomt*. Tilgjengelig fra: [http://www.jernbaneverket.no/PageFiles/2485/erstatning\\_for\\_del\\_1216267a.pdf](http://www.jernbaneverket.no/PageFiles/2485/erstatning_for_del_1216267a.pdf) [lastet ned 14.2.2013]
- Jusstorget.no, 2004. "Tomtefesteloven – en oversikt". Tilgjengelig fra: <http://www.jusstorget.no/article.asp?Key=2&FagKey=37&ArtKey=166> [Lastet ned 17.2.2013]
- NOU 2013:11. 2013. *Festekontrakter og folkerett*. Oslo: Justis- og beredskapsdepartementet.
- Rognes, J. K., 2008. *Forhandlinger*. 3. utgave, Universitetsforlaget. Oslo.
- Rovik, Åge Emanuel, 2011. "Grunnerverv og ekspropriasjon – sammenligning av avtaler og skjønn ved grunnerverv til offentlig veg". Masteroppgave, UMB, 2011. [Lastet ned 18.2.2013]
- Rønningen, Nils. Norsk Bondelag, 2010. *Grunneieren og eiendomsinngrep – rettigheter, plikter og muligheter*. Tilgjengelig fra: <http://www.bondelaget.no/getfile.php/Om%20Bondelaget/Nettbutikk/Kunnskapsmaterieill/Grunneier%20og%20eiendomsinngrep.pdf> [lastet ned 11.2.2013]
- Sander, K. Kunnskapssenteret, 2004. *Intervjumetoden*". Tilgjengelig fra: <http://www.kunnskapssenteret.com/articles/2563/1/kvalitativ> [lastet ned 28.6.2013]
- Statens Kartverk, 2013. *Føringsinstruks for matrikkelen*. Kapittel 4. Tilgjengelig fra: <http://www.statkart.no/Eiendom-og-areal/Matrikkelen/veiledning-for-lokal-matrikkelmyndighet/foringsinstruks-for-matrikkelen/4-Matrikkelenhet/42-Foring-av-matrikkelenheter-/421-Opprett-ny-grunneiendom-ved-fradeling/> [Lastet ned 8.11.2013]
- Statens Vegvesen, 2004. *Hva skjer når Statens Vegvesen erverver grunn?* Informasjonsbrosjyre, Oslo.
- Store Norske Leksikon, 2013. *Tomtefeste*. <http://snl.no/tomtefeste> [Lastet ned 20.5.2013]
- Vegdirektoratet, 1999. *Etiske retningslinjer for grunnerverv*. Oslo.



Vegdirektoratet, 2005. *Egdomsinngrep – føresegner*. Oslo.

Vegdirektoratet, 2010. *Håndbok 287. Grunnerverv til vegformål – Forhandlinger*. Oslo.

## LOVER

---

LOV-1984-04-06-17 Ekspropriasjonserstatningslova – orvl. Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom.

LOV-1959-10-23-3 Oreigningslova – orl. Lov om oreigning av fast eiendom.

LOV-2008-06-27-71 Plan- og bygningsloven – pbl. Lov om planlegging og byggesaksbehandling.

LOV-1996-12-20-106 Tomtefestelova – tfl. Lov om tomtefeste.

LOV-1963-06-21-23 Veglova – veil. Lov om vegar.

## DOMMER OG RETTSKILDER

---

LE-2008-65784

EMD-13221/08 Case of Lindheim and Others vs. Norway

Rt. 1976 s. 1507 (Sandefjorddommen)

Rt. 1979 s. 321

Rt. 1996 s. 521 (Lenadommen)

Rt. 2007 s. 1281 (Øvre Ullern Terrasse/Tomtefeste I)

Rt. 2007 s. 1306 (Tomtefeste II)

Rt. 2011 s. 1254

## VEDLEGG

---

### VEDLEGG 1: BREV TIL GRUNNERVERVSETATER

---

#### **Epost sendt til grunnervervsetater i perioden 15.februar – 12. april**

Hei!

Jeg er en masterstudent ved UMB, eiendomsfag, og skriver denne våren masteroppgave med tema «Grunnerverv på festetomter». I den forbindelse ønsker jeg å snakke med store grunnerververe om praksis og fremgangsmåte ved grunnerverv på festetomter, med tanke på verdsetting samt saksbehandlingen rundt et slikt grunnerverv.

Jeg er usikker på hvem jeg kan ta kontakt med i denne forbindelse, men håper at denne mailen kan videresendes til noen som kan være aktuelle å snakke med. Jeg kan kontaktes på telefon (tlf.nr.) eller epost. Jeg håper på positiv tilbakemelding fra dere.

Skulle noe være uklart ved denne henvendelsen, svarer jeg gjerne på spørsmål.

På forhånd takk for hjelpen!

Mvh,

Michelle Andersson.

**Epost sendt til OvF, Statskog og Tomtefesterforbundet**

Hei!

Jeg er en student ved UMB som skriver masteroppgave denne våren. Temaet mitt er «Grunnerverv på festetomter» og jeg ønsker å undersøke om festetomter erverves på lik linje med selveiertomter, om erstatningene avviker fra selveiertomter og hvordan grunnervervsetatene vurderer verdien av festetomter opp mot verdien av selveiertomter. I den forbindelse ønsker jeg å snakke med de store grunneierne i Norge, deriblant Statskog.

Jeg ønsker å gjøre et telefonintervju (evt. via epost om ønskelig) med noen som har erfaring med behandling av tomtefesteavtaler og forholdet til festere og ønsker at denne mailen, om mulig, kan oversendes noen som har slik kompetanse. Jeg kan kontaktes på epost eller telefon (tlf.nr.), og svarer gjerne på spørsmål dersom noe skulle være uklart i denne mailen.

Jeg ser frem til å høre fra dere.

Mvh,

Michelle Andersson.

## Intervjuguide

### Del I – Informasjon om intervjuobjektet (til egen referanse/bruk)

- Navn, arbeidssted
- Arbeidsområde, konkrete områder
- Eksempel på saker, litteratur osv. som kan underbygge informasjonen

### Del II – Saksbehandling ved grunnerverv på festeeiendom

- Har dere vært borti mange saker med grunnerverv på festetomter?
- Hvordan går/gikk dere frem i forkant av saken og ved oppstart av denne, med tanke på hvem som skulle kontaktes og hvordan de kontaktes? Hvordan forholder man seg til partene utover i forhandlingsprosessen?
  - Stikkord: Hvem det tas kontakt med, hvordan man tar kontakt, fellesmøte eller separat møte osv.
- Hvordan valgte du å forholde deg til partene? Hvorfor? Ber dere om å få se festeavtalen under forhandlingene?
  - Stikkord: Like mye kontakt med begge, mest kontakt med den ene? Avtaler man hvem som skal representere i forhandlingene fremover eller holder man like mye kontakt med begge?
- Hvor ofte opplever du at det står konkret i festeavtalen hvordan fremgangsmåten er ved grunnerverv? Hvilke typer eiendommer er evt. dette?
  - Stikkord: F.eks. store grunneiere som OvF
- Varierer fremgangsmåten ovenfor ulike typer grunneiere?
  - Stikkord: F.eks. OvF eller Statskog i forhold til private grunneiere

- Hvordan forholder man seg ved skjønn i forhold til ved minnelige forhandlinger? Er praksis noe forskjellig i de ulike stadiene av forhandlingene?
  - Stikkord: Er forhandlingene forut for en minnelig avtale mer preget av muntlig, uformell forhandling? Vil man ved et skjønn bruke en mer formell korrespondanse, grundigere jusstudier og studier av avtalen?

### **Del III – Verdsettingsmessige problemstillinger**

- Hvordan verdsettes en festetomt i forhold til en selveiertomt under et grunnerverv?
  - Stikkord: Høyere totalsum ettersom det er flere parter? Høyere ved selveier siden tomten kanskje er mer attraktiv?
  
- Hvem får hva?
  - Stikkord: Grunneier – tapt festeavgift, tap knyttet til snarlig innløsning av tomte, hva med verdien av tomte? Fester – Mister elementer oppe på tomte? Kan han ha fordel av inngrepet ved at han f.eks. får en vei til eiendommen han ikke hadde før? Bedre arrondering evt. utnyttelse av tomte?
  
- Har påregnelig innløsningsmulighet noe å si for verdsettingen?
  - Stikkord: Hva hvis det er kort tid igjen før avtalen utløper?
  
- Har typen feste (tomtefeste vs. punktfeste) noe å si for verdsettingen? Hva med typen inngrep (hel- eller delinngrep)?
  - Stikkord:
  
- Verdsettes påregnelig fremtidig utnyttelsesmulighet, for eksempel fradeling eller utbygging?
  - Stikkord: Hva blir festers tap i forhold til en selveiers tap, ved at han ikke kan fradele eller bygge ut på tomte? Kan festeavtalen si noe om mulig utvikling?

- Hva er påregnelig tap på en festeeiendom?
  - Stikkord: Hva er tapet for fester? Hva er tapet for grunneier? Kun det ervervede arealet, eller også tapte leieinntekter knyttet til arealet?
  
- Er det noen forskjell på hvordan store og små grunneiere håndteres? Får dette noe utslag på verdsettingen?
  - Stikkord: F.eks. en bonde med kanskje 20 hyttetomter festet bort i forhold til OvF med mange tusen festekontrakter. Hvordan forholder man seg til profesjonelle bortfestere? Mer komplekse festeforhold? Flere ledd i organisasjonen å forholde seg til?

## Intervjuguide

### Del I – Informasjon om intervjuobjektet (til egen referanse/bruk)

- Navn, arbeidssted, arbeidstittel
- Arbeidsområde

### Del II – Informasjon om organisasjonen

- Hvem er Opplysningsvesenets Fond/Statskog?
- 
- Hvor mange festeforhold har OvF/Statskog, og hva slags eiendommer er dette?

### Del III – Om kjennskap til grunnerverv

- Er dere ofte borti grunnerverv på deres eiendommer?
- 
- Hvem kontaktes dersom det skal erverves grunn fra en av deres eiendommer?
- 
- Hvordan går dere frem når dere får varsel om at en av deres eiendommer vil berøres av grunnerverv? Hvordan forholder dere dere til hhv. grunnerverver og fester under prosessen?
  - Stikkord: Snakker de mye med fester? Forhandler man sammen? Forhandler de evt. på vegne av fester?
- Bruker dere standardkontrakter for festeforhold? Varierer kontraktene noe, for eksempel med tanke på type festeforhold eller geografisk beliggenhet?
- 
- Hvem får erstatning ved avståelse av grunn? Er dette standardisert, slik at det alltid gjøres på denne måten? Hvis ikke – hvordan går dere frem for å fordele erstatningen?

- Hvordan opplever dere kontakten med grunnervvsetatene? Kan dere komme på noen konkrete utfordringer knyttet til grunnervvsprosesser som dere er involvert i? Går dere ofte til skjønn?
- Hvordan har Strasbourgdommen påvirket festeforhold hos dere?