Venter slagsmål om festetomter

Den nye tomtefestloven kommer til å utløse et skred av rettssaker, hevder lederne i Norges TakseringsForbund (NTF) og Huseiernes landsforbund. På grunn av uklarheter i loven venter de seg mange vilkårlige fastsettelser av tomteverdi i tiden fremover.



Hovedregelen i den nye tomtefestloven er at innløsingssummen for en festetomt til bolig eller fritidshus skal være 30 ganger årlig festeavgift. Problemet oppstår når denne summen antas å utgjøre mindre enn 40 prosent av markedsverdien for råtomten og en skjønnsnemnd fastsetter tomteverdien.

- Det å fastsette markedsverdien på en tomt kan i seg selv være vanskelig, men når det finnes tvil om grunnlaget for beregning, blir det nærmest umulig, sier administrerende direktør Arne Støbakk i NTF til nyhetsbyrået Newswire.

Uklarheter

Støbakk mener det ikke blir lett å finne ut hvor mye mer enn 40 prosent innløsingssummen kan settes til. Loven sier heller ikke noe om hva som eventuelt kan tilsi at innløsingssummen ble satt til mer enn 40 prosent.

- Verdiøkningen som festeren har tilført tomten, skal trekkes fra innløsingssummen. Vi er usikre på om det siktes til en faktisk verdiøkning eller om dette skal dekke kostnader som festeren har hatt til anlegg eller installasjoner på tomten. Uklarheter i loven gjør at verdisettingen kan bli noe vilkårlig, sier Støbakk.

- Klønete

Administrerende direktør Peter Batta i Huseiernes landsforbund mener politikerne på Stortinget opptrådte klønete da de endret tomtefestloven dagen før de tok sommerferie.

- Lovendringen har skapt ustabilitet. Partene i festesaker er nå i fullstendig villrede om hva fremtiden vil bringe. Vi kommer til å få masse rettssaker om dette, sier Batta.

Selv om mange har ventet på en ny tomtefestlov i 30 år, mener Batta at det hadde vært bedre å beholde loven som den var, enn å vedta noe som snart vil bli endret igjen. Arbeiderpartiet har varslet omkamp om loven ved neste korsvei.

Krever forskrifter

Skjønnsnemndene i festesaker får det ikke enkelt. NTF vil vite hvilke kompetansekrav som skal stilles til deltakere i skjønn som fastsetter verdien på festetomter.

- I et skjønn hvor det kreves byggeteknisk kompetanse, markedskunnskaper og habilitet i forhold til eiendommen og partene, er det viktigere enn noen gang at det velges skjønnsmenn med stor varsomhet. Slik allsidig kompetanse finnes i dag kun blant profesjonelle takstmenn, sier Arne Støbakk.

NTF, som representerer to tredeler av norske takstmenn, vil nå sende et notat til Justisdepartementet om saken.

- Uklarhetene i lovverket må fjernes gjennom forskrifter. Før de er kommet på plass, kan ikke loven tre i kraft, sier Arne Støbakk.