

# EIENDOM

# Grunneier får firedob

Grunneier og Selvaag-arving har fått ettens medhold til å øke festeavgiften kraftig i et boligfelt i Oslo, men går likevel hardt ut mot tomtefesteloven.

STINE GRIHAMAR  
stine.grihamar@finansavisen.no

– Vi er godt fornøyde med dommen med hensyn til dagens lov og rettspraksis. Men vi er selvfølgelig ikke fornøyde med tomtefesteloven som vi ser på som det nærmeste man kommer ekspropriasjon til fordel for fester, sier Erich Holte til Finansavisen.

Holte er barnebarnet til den avdøde Olav Selvaag (1912–2002), og er daglig leder i det familieeide investeringselskapet Investire.

En stor del av kapitalen i familieselskapet er investert i eiendom, og datterselskapet Investire Eiendom sitter i dag som bortfester og grunneier for Solhellingen boligsameie på Grefsen i Oslo. Sameiet består av en lavblokk på 21 leiligheter og 36 rekkehus.

## – Ramaskrik

Investire Eiendom har i lang tid forsøkt å få oppregulert festeavgiften til boligsameiet, som inn-til nå har ligget på 160.000 kroner i året for hele sameiet, eller mellom 107 og 273 kroner i måneden pr. seksjon.

Et pristak fastsatt i tomtefesteloven, som justeres etter konsumprisindeksen, ligger på drøyt 12.000 kroner pr. mål i året i dag. Dette har sperret for en oppregulering av festeavgiften.

I et ferskt skjønn fra Oslo tingrett er imidlertid taket satt til side og festeavgiften er oppregulert til drøyt 800 kroner i måneden i gjennomsnitt pr. seksjon, eller totalt 550.000 kroner i året for hele sameiet.

Med en tomteverdi som skjønnsretten fastsatte til 125 millioner kroner, er dermed avkastningen til Investire Eiendom på 0,44 prosent, mot 0,13 prosent før skjønnet.

**– 0,44 prosent er omtrent en tiendedel av hva partene la til grunn da kontraktene ble inngått i 1958, sier Holte som spør seg i hvilke andre kontraktsforhold myndighetene har kommet med en lovendring som opphever gyldige kontrakter ved å si at nå er kontraktsforholdet uoppsigelig fra utleiers side.**

– Dette kan sammenlignes med at alle som leier ut hus eller leiligheter plutselig skulle få

## INVESTIRE EIENDOM

- Eies av Investire, et familieeiet investeringselskap hvor en stor andel av kapitalen er investert i eiendom.
- Selskapet har i dag kun ett egeteiet bygg i Rosenkrantz' gate 22 i Oslo sentrum. Bygget er fullstendig oppusset og 100 prosent utleiet på forholdsvis lange kontrakter.
- Investire eies av Lene Holding (Kari Lene Selvaag), Herax Holding (Erich Alexander Selvaag Holte), Ius Holding (Andrea Victoria Selvaag Holte Aga) og Mine Holding (Cecilie Catharina Holte Selvaag).

## TOMTEFESTELOVEN

- Reglene om tomtefeste har vært politisk omstridt og rettsreglene har vært endret flere ganger. Den første loven om tomtefeste kom i 1975, mens gjeldende lov ble vedtatt i 1996 og ikke satt i kraft før i 2002.
- Senere er det vedtatt flere lovendringer, sist som følge at av Norge ble felt i Den europeiske menneskerettsdomstolen med den såkalte Lindheim-dommen.
- I 2015 kom endringen om at selv om festekontrakter ellers forlenges på samme vilkår, så får grunneier rett til et engangsløft av festeavgiften på 2 prosent av råtomtverdien. Et pristak på 9.000 kroner pr. dekar justert etter KPI fra 1. januar 2002 er imidlertid beholdt. I 2018 var taket på drøyt 12.242 kroner.

beskjed om at kontraktene er annullert, leietager har retten til å forlenge leieforholdet til evig tid til en sterkt rabattert leie, og i tillegg kan leietager kreve å få kjøpt leieobjektet til 40 prosent av markedspris. Da tipper jeg det hadde blitt ramaskrik, sier han.

## Lovendringer

Festekontrakten mellom daværende Solhellingen Borettslag og daværende grunneier Selvaag-Bbygg ble inngått i 1958, og løp til 2008. På den tiden var det avtalefrihet, men markedet var regulert slik at man maksimalt kunne kreve 4 prosent av markedsverdien til tomten i festeavgift, ifølge Holte.

**– Det var ingen som hadde forventninger om at fester skulle ta med seg husene og levere tomten tilbake til oss ved kontraktsuttøp. Det var sikkert aktuelt på 1800-tallet da husene nærmest var bygge-**



## – Det nærmeste man kommer eks

**sett i form av laftehus, men i dag er dette i praksis umulig, sier Holte.**

– Hvis partene ikke skulle enes om en ny festeavgift, hadde fester en mulighet til å kreve innløsning av tomten ved ekspropriasjon til 100 prosent av tomtens markedsverdi, fortsetter han.

I 2004 vedtok Stortinget en rett for fester til å kreve forlengelse av festetiden «på same vilkår som før». Her sto det også at fester nå kunne kreve innløsning til 40 prosent av tomtens verdi.

– Allerede her har lovgiver ved et pennestrek overført 60 prosent av tomtens verdi fra grunneier til fester. Og i mange tilfeller er verdi-overføringen enda større fordi

tomten nå skal takseres med utgangspunkt i kun den bebyggelsen som allerede er på tomten, mener Holte.

– Med andre ord er også en eventuell merverdi av tomtens utviklingspotensial tatt fra tomteier og gitt til fester uten noen form for kompensasjon, sier han.

## Har én annen festetomt

Den nye loven ble raskt utfordret av en rekke grunneiere. I 2012 kom den såkalte Lindheim-saken opp i Den europeiske menneskerettsdomstolen i Strasbourg, som slo fast at forlengelse på uendrede vilkår var i strid med grunneieres eiendomsvern.

Dommen medførte en ny gjen-

nomgang av tomtefesteloven i Stortinget, og nå fikk grunneiere rett til et engangsløft av festeavgiften på 2 prosent av råtomtverdien.

– Altså halvparten av det loven aksepterte på tidspunktet for kontraktsinngåelsen. Og som dette ikke var nok satte myndighetene et tak på festeavgiften på 9.000 kroner pr. mål. Dette betyr at eiere av tomter i attraktive strøk aldri vil kunne få en tilfredsstillende avkastning, sier han.

**Legger man 2 prosents avkastning til grunn og en årlig festeavgift på maksimalt 12.242 kroner pr. mål, betyr det at grunneier aldri vil få betalt for en tomteverdi som**

# et festeavgiften



## SMELL FOR FESTERNE:

Solhellingen boligssameie på Grefsen i Oslo, som består av 21 leiligheter og 36 rekkehus, får oppjustert den årlige festeavgiften fra 160.000 kroner til 550.000 kroner, ifølge et skjønn fra Oslo tingrett.

FOTO: ARE HARAM



– LEILENDER RESTEN AV LIVET: Sameiets advokat, Gunnar Stake-Larsen fra Kvale advokatfirma.

FOTO: NTB SCANPIX

## – Flere tusen kan bli rammet Med dette skjønnet risikerer flere tusen tomtefestere i Oslo-området å måtte ut med høyere festeavgifter, ifølge sameiets advokat.

Kvale-partner Gunnar Stake-Larsen, som representerte sameiet i retten, forteller at hans klienter er skuffet over skjønnet. Han vil imidlertid reservere seg mot å si at saken er vunnet av grunneier.

– De krevde opprinnelig 2,8 millioner kroner i året. Solhellingen boligsameie aksepterte en økning til 160.000 kroner, som var det høyeste beløpet i loven, og så setter retten taket til side av hensyn til dommen i Den europeiske menneskerettighetsdomstolen, og oppjusterer til 550.000 kroner i året, sier han.

Han viser til Lindheim-dommen, der den norske staten led nederlag mot grunneiere. Med skjønnet fra Oslo tingrett, mener han retten nå har etablert et nytt «Oslo-tak».

### Dobbelt så høy

– Dette innebærer at flere tusen tomtefestere i Oslo-området vil bli rammet av høyere festeavgifter. Det har ikke lovgiver ønsket seg. Det er Den europeiske menneskerettighetsdomstolen som har foranlediget dette, men Oslo tingrett trekker konsekvensen av denne dommen for langt, fortsetter Stake-Larsen.

Det Stake-Larsens klient reagerer mest på er at retten har lagt en langt høyere tomteverdi til grunn. Ifølge ham ble tomten verdsatt til dobbelt så høy verdi som det lagmannsretten verdsatte tilsvarende tomt på Ullern til i et skjønn i 2017.

– Avkastningskravet er akseptabelt, kanskje noe høyt, men i realiteten vil det nå bli umulig for festerne å innløse tomten. De blir leilendinger resten av livet, sier han og fortsetter:

– Man får vesentlige husleieøkninger i flere tusen husstander og reduserte boligverdier. Vi vil derfor sterkt vurdere å anke.

Festeavgiften settes til 550.000 kroner med virkning fra 1. januar 2017, og festerne må betale 4 prosents avsnrønter på differansen til den gamle festeavgiften. I tillegg dømmes sameiet i fellesskap å erstatte sakskostnadene til Investire Eiendom med 1,2 millioner kroner. Da har retten lempet sakskostnadsansvaret med drøyt 683.000 kroner.

## propriasjon

### ligger over 612.100 kroner pr. mål, ifølge Holtes utregninger.

– Har investeringsselskapet deres flere festetomter, og krever dere oppregulert festeavgift også der?

– Vi har bare én annen boligfestetomt. Kontraktene for dette forholdet ble inngått i 1953 og festetiden ble satt til 99 år, mot 50 år i Solhellingen. Med andre ord løper kontraktsforholdet i ytterligere 33 år. Festeavgiften er justert til taket i henhold til loven, og vi forholder oss til det.

### – Gjennombrudd

Advokat Carina Borchgrevink Næss i Føyen Thorkildsen, som representerte Investire Eiendom i retten mot Solhellingen boligsameie, påpeker at dette er første skjønn hvor retten

setter pristaket til side, sett bort ifra Lindheim-saken.

– Det er et gjennombrudd. Dette er første grunneier som ikke er direkte involvert Lindheim-saken som får sette taket til side. Selv om vi gjerne skulle hatt en høyere festeavgift, medfører dette en betydelig bedring for grunneier, sier hun.

Borchgrevink Næss representerer også en annen gren av Selvaag-familien på Øvre Ullern Terrasse i Oslo. Her har den nå avdøde grunneieren Cecilie Nustad forsøkt å oppregulere festeavgiften i flere år, men har lidt nederlag i tingrett og lagmannsrett. Etter at hun gikk bort under saksforberedelsene til overskjønnet, ble det klart at hun hadde testamentert

bort eiendommen til stiftelsen Karibu, som blant annet støtter kirkelige organisasjoner og prosjekter i det sørlige Afrika. Medsaksøker er Mallin Eiendom, som er overtatt av Cecilie Nustads barn. Dette selskapet forvalter festekontraktene. Saken kommer opp 21–23. mai i Høyesterett.

– Det blir første gang Høyesterett uttaler seg om de nye reglene. I skjønnet mot Solhellingen boligsameie sparker tingretten til lagmannsretten i Øvre Ullern Terrasse-saken og sier seg uenig i de vurderinger lagmannsretten gjorde der. Tingretten skriver at lovgiver ikke har vurdert bortfesteres interesse godt nok, sier Borchgrevink Næss.