

### Til arbeidsgruppen og sameiene

Vi viser til arbeidsgruppens mail av 7. mai 2021. Vi tillater oss å sende noen kommentarer knyttet til dette og om forlikstilbud fra Nobil.

### Bakgrunn

Bakgrunnen for rettstvisten er festernes innløsningskrav av 22. mai 2018. Partenes kostnader i forbindelse med tingrettsbehandlingen var samlet ca. 6 millioner kroner. Det forventes at kostnadene til lagmannsrettsbehandlingen blir omtrent det samme.

Nobils første forlikstilbud ble gitt allerede i 2017. Festerne ble tilbudt gratis tomt og 50 MNOK. Dette ble omtalt slik i Dagbladet:

*«Det høres ut som en historie fra en annen planet, men etter at man har hørt tåredryppende historier om boligeiere som har fått festeavgiftene skrudd i været av grådige grunneiere, er situasjonen på Nordstrand i Oslo stikk motsatt.»*

Den 21. februar 2019, før saken kom opp i tingretten, ble det fremmet nytt forlikstilbud fra Nobil som omfattet:

- Vederlagsfri overføring av naturlig arrondert tomt (32 mål på tidspunktet)
- Kontantvederlag 33 MNOK (200.000,- til eier(e) av hver enkelt boenhet)
- Engangsvederlag på 15 MNOK til Sameiene/ØLB
- 153 gratis garasjer
- Utbyggingsbegrensninger

Overnevnte forlikstilbud er ikke lenger aktuelle. Nobil vant frem i tingretten med at festerne ikke har innløsningsrett til hele tomten. Festerne må ta inn over seg resultatet i dommen fra tingretten, samt at de eksterne juridiske vurderinger (OBOS/BAHR) av saken går enda lenger i Nobils favør enn tingrettsdommen (ingen innløsning utover naturlig arrondert tomt).

Partene bør søke å begrense videre kostnader gjennom reelle forhandlinger, hvilket så langt ikke har vært forsøkt. Lagmannsrettsaken vil uansett ikke gi et endelig punktum for tvisten. Endelig innløsningspris vil måtte avklares gjennom enighet eller en egen rettsprosess. Det samme gjelder for markedsmessig festeavgift fra 2027 for arealer uten innløsningsrett/vern, hvis innløsningskravet trekkes. Også i tilfelle festerne skulle vinne en full seier, vil servituttene/byggeforbudet som påhviler eiendommen(e), umuliggjøre en gjennomføring av selve innløsningen med ekstern finansiering. Hvis festerne som konsekvens må trekke innløsningskravet, må de dekke alle Nobils nødvendige kostnader i anledning kravet.

### Interessene i saken og "taleforbudet"

Tomtefeste er en ordning fra fortiden. At eierskap til tomt og hus er på ulike hender, medfører at festeforhold er preget av sterke interessekonflikter. Bortfester har først og fremst ha en økonomisk interesse i tomten, mens fester har både en økonomisk og følelsesmessig binding til tomten. Interessekonfliktene fører til mange rettstvister, som

oftest knyttet til løpende festeavgift eller innløsningspris. Hovedspørsmålet i vår sak er imidlertid ikke prisen på tomten, men hvor stort areal festerne kan kjøpe med 60% rabatt. Dette avgjøres ut i fra hva som skal anses som tomt til bolighus etter tomtefesteloven.

Domstolene har ikke behandlet problemstillingen i vår sak tidligere, og saken er sånn sett unik i tomtefestesammenheng. Konklusjonen vil kunne ha konsekvenser for bevaringsgrad, altså hvor stort areal som forblir ubebygget og hvor stort areal festerne selv eller grunneier (nå eller i fremtiden) må/kan bygge ut.

Det ble kort tid etter at Nobil kjøpte tomten i 2017 nedlagt "taleforbud" mot Nobil, dvs. at all kommunikasjon skulle gå gjennom partenes advokater. Konsekvensen har vært økte sakskostnader og at døren for en minnelig løsning har vært mer eller mindre lukket. Direkte dialog mellom festerne og Nobil har imidlertid vist seg å fungere godt. Dette vises blant annet av forholdene rundt byggesaken til Sameiet Midtåsen 49, der sameiet søkte om å etablere energibrønner. Søknaden ble først avslått av Plan og Bygningsetaten, men etter en tilfeldig samtale med Nobil, ble sameiet oppfordret til å innhente skriftlig samtykke fra grunneier, som deretter ordnet saken samme dag.

#### **Konsekvenser vedr. Innløsningskrav og videre feste**

Nobil har fått opplyst at det fra festernes side foreligger tre alternativer for å betale en innløsningssum:

- *Betale innløsningssummen med likvide midler*
- *Låne beløpet*
- *Selge deler evt. hele tomten.*

Nobil erfarer at ingen av alternativene har vist seg mulig å gjennomføre for festerne. Alternativet til innløsning er å feste videre på tomten.

Nobil er ikke uenig at festerne har anledning til å trekke innløsningskravet og feste videre på hele arealet. Festerne ble i juni 2018 i den forbindelse gjort oppmerksom på kostnadsansvaret som påhviler fester for grunneiers kostnader den dagen innløsningskravet eventuelt trekkes, jf. tomtefesteloven og dom fra Høyesterett. Vi viser til at festerne har signalisert at de vil trekke kravet hvis de ikke vinner frem i rettssaken. Beboerne risikerer dermed et stadig økende og unødvendig ansvar for grunneiers løpende kostnader.

Hvis innløsningskravet trekkes, vil ny markedsmessig leie fra 2027 bli fastsatt for de arealene som ikke har innløsningsrett/boligvern. Partene må enten bli enige om nivået på markedsmessig leie eller søke rettslig avklaring.

#### **Partnersøket - OBOS og andre utviklere**

Samtlige boligutviklere festerne har kontaktet har takket nei til å inngå avtaler med festerne om finansiering av rettssak og innløsning. Herunder nevner vi at OBOS, etter grundig overveielse<sup>1</sup>, konkluderte at det ikke var påregnelig at arbeidsgruppens plan var

---

<sup>1</sup> Basert på en juridisk vurdering fra BAHR av 3. september 2019

gjennomførbar. Konklusjonen var at festerne hadde liten sannsynlighet for å vinne frem i den pågående rettsaken:

- *“Det vurderes som lite sannsynlig at ØLB kommer til å vinne frem utover tildelt naturlig arrondert tomt. Dette betyr at det ikke vil bli en reell utbyggingsmulighet*
- *Usikkerhet rundt verdsettelse av tomt dersom ØLB skulle få innløst tomt utover naturlig arrondert tomt (40 % av markedsverdi vil ikke nødvendigvis benyttes som beregningsmetode)”*

Vi ser også av konklusjonen at OBOS mener at 40% av markedsverdi ikke nødvendigvis vil benyttes som beregningsmetode hvis ØLB skulle få innløst areal utover naturlig arrondert tomt.

### **Dommen fra tingretten**

Dommen fra tingretten gir festerne innløsningsrett til 90 mål tomt. Prisen festerne skal betale for innløsningen av tomten er ikke fastsatt og endelig pris vil uansett måtte avklares gjennom enighet mellom partene, eller eventuelt en egen rettsprosess etter at den nåværende er ferdig. Her kan det bli spørsmål om vederlaget er for lavt etter EMK.

Resten av tomten på ca. 30 mål har festerne etter tingrettsdommen ikke innløsningsrett til. Dette arealet følgelig har intet boligvern etter tomtefesteloven og innløsning er ikke aktuelt.

### **Tilbud fra Nobil**

Grunneiers medvirkning er under enhver omstendighet en forutsetning for at festerne skal bli selveiere av tomt, uavhengig av rettslig utfall. Festerne trenger en løsning som begrenser prisen/kontantbetaling for naturlig arrondert tomt til dagens boliger. Nobil ønsker på denne bakgrunn å komme med et tilbud som løser konflikten en gang for alle. Tilbudet vil sendes separat til sameiene og arbeidsgruppen i løpet av kort tid, samt legges ut på Nobils nettsider.

Vedlegg til dette dokument er OBOS konklusjon.

Med hilsen

Nobil Eiendom