



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling om tomtefeste i Nadderudskogen huseierlag

8. september 2016 arrangeres ekstraordinær generalforsamling i Nadderudskogen Huseierlag. Generalforsamlingen holdes på Eikeli barneskole kl. 19:00.

Problemstilling

Huseierlaget har fått en frist fra grunneier til 15. september 2016 for å ta stilling til om vi aksepterer en økning av festeavgiften pr. år, fra kr. 410 000,- til kr. 2 000 000,-. En avvisning av forslaget fra grunneier vil med stor sannsynlighet innebære en rettssak. Konsekvensene av å akseptere grunneiers forslag vil medføre en gjennomsnittlig økning av den årlige festeavgiften for den enkelte på ca. kr. 13 900,-. Det gir i utgangspunktet en gjennomsnittlig månedlig husleieøkning på ca. kr. 1 160,-.

Historikk

Alle enhetene i Nadderudskogen huseierlag AL er selveide boliger, som står på festet tomt. Festeforholdet til tomten under og rundt hver enhet, er mellom den enkelte eier og huseierlaget. Huseierlaget på sin side fester tomten av grunneier Mallin Eiendom AS. Festekontrakten mellom huseierlaget og Mallin Eiendom AS utløp den 2. juli 2008.

Forhandlinger

I perioden 2002-2008 forhandlet huseierlaget med Mallin Eiendom AS og deres advokat med sikte på et eventuelt kjøp av eiendommen. Resultatet ble forelagt en ekstraordinær generalforsamling som ikke ønsket å kjøpe men fortsette å feste.

Huseierlaget forhandlet samtidig med Mallin Eiendom AS om ny festekontrakt. Det ble etter forhandlinger enighet om å regulere festeavgiften i takt med KPI (konsumpris indeks). Festeavgiften har etter dette blitt justert med KPI.

Tomtefesteloven

Tomtefesteloven ble anket inn for Den europeiske menneskerettsdomstolen (EMD). Dom ble avsagt i 2012. Domstolen avgjorde at deler av tomtefesteloven strider mot menneskerettighetene. Regjeringen forsøkte å anke saken men dette ble avvist. Konsekvensene av dette er at regjeringen måtte endre tomtefesteloven. Etter 1. juli 2015 har tomtefestelovens *§ 15 regulering av festeavgift* følgende ordlyd:

«Ved feste av tomt til bustadhus og fritidshus kan kvar av partane krevje at festeavgifta blir regulert i samsvar med endringa i pengeverdien sidan festeavtala vart inngått. Har festeavgifta vorte regulert, er det den avgifta som lovleg vart innkrevd etter forrige regulering, som kan bli regulert i samsvar med endringa i pengeverdien sidan det tidspunktet. Har partane tvillaust avtalt at festeavgifta skal stå uendra, eller har dei avtalt ei lågare regulering enn det som fylgjer av endringa i pengeverdien, gjeld denne avtala istaden.

For andre festehøve enn tomt til bustadhus og fritidshus kan kvar av partane krevje den avtalte festeavgifta regulert i samsvar med endringa i pengeverdien i tida sidan festeavtala vart inngått, om dei ikkje tvillaust har avtalt at festeavgifta skal stå uendra eller dei har avtalt regulering på anna måte.

Avgiftsregulering etter fyrste og andre ledd kan skje kvart tiande år, om ikkje anna er avtalt. Avtala kan likevel ikkje fastsetje at reguleringa skal skje oftare enn kvart år.

Nadderudskogen Huseierlag A/L

Ved lenging av feste etter § 33 kan bortfestaren krevje at den årlege festeavgifta blir regulert ein gong slik at ho svarer til 2 prosent av tomteverdet med frådrag for verdauke som festaren har tilført tomta med eigne tiltak eller tilskott til tiltak som er gjort av andre. Tomteverdet må ikkje setjast høgare enn det tomta kan seljast for om det berre er tillate å setje opp det huset eller dei husa som er på tomta. Bortfestaren kan likevel ikkje krevje avgifta regulert meir enn til eit høgstebeløp om året for kvart dekar tomt eller til det beløpet som regulering i samsvar med pengeverdien ville gje. Høgstebeløpet er 9 000 kroner justert ved kvart årsskifte etter 1. januar 2002 i samsvar med endringa i pengeverdien. Dette høgstebeløpet gjeld òg der tomta er mindre enn eitt dekar. Bortfestaren må setje fram kravet innan tre år etter at festetida er ute. Retten til å regulere festeavgifta etter leddet her gjeld ikkje om det er avtalt ein rett for festaren til lenging, og det fylgjer av avtala at bortfestaren ikkje har rett til regulering av festeavgifta utover det som fylgjer av endringa i pengeverdien.

Partane kan krevje ny regulering av festeavgifta etter fjerde ledd når det er gått 30 år frå førre regulering etter denne føresegna.

Vert partane ikkje samde om ny festeavgift, og dei ikkje har avtalt eller vert samde om annan avgjerds måte, høyrer avgjerda under skjønn.

Når avgiftsregulering er avhengig av at ein av partane krev det, kan kravet berre gjelde framtidige terminar.

Når ei festeavgift - eller høgstebeløpet - etter lov eller avtale skal bli regulert i samsvar med endringa i pengeverdien, skal reguleringa skje i samsvar med utviklinga i (den berekna) konsumprisindeksen frå Statistisk sentralbyrå. Ved regulering sidan festeavtala vart inngått i festehøve frå før 1865, skal ein regulere festeavgifta ut frå utviklinga i konsumprisindeksen frå 1865.

Ved regulering etter fjerde ledd kan festeavgifta setjast høgare enn høgstebeløpet i fjerde ledd tredje til femte punktum i den grad det er naudsynt av omsyn til vernet bortfestaren har etter Den europeiske menneskerettskonvensjonen fyrste tilleggsprotokoll artikkel 1. Det same gjeld ved regulering etter femte ledd.»

Ved bruk av den høyste festeavgiften som kan benyttes (lovens hovedregel), ville den årlige festeavgiften for Nadderudskogen Huseierlag blitt kr. 549 900. Ifølge Tomtefestelovens § 15 (4) kan denne fravikes for å ivareta bortfesterens rett etter menneskerettighetskonvensjonen. I saken som ble behandlet av domstolen ble en festeavgift på 0,25 % av takst på fritidseiendommen ansett som for lav og i strid med konvensjonen. Dommen sier ikke noe om hva som ville være en rimelig prosentsats.

Krav fra Mallin Eiendom AS

Med utgangspunkt i dommen og endringen av tomtefesteloven har Mallin Eiendom AS krevd en årlig festeavgift på kr. 4 980 000,-. Grunnlaget for dette kravet er 2 % av en takst på eiendommene. Grunneier har fått utført takst på eiendommen av Hadrian Eiendom. Taksten er på kr. 249 000 000,-. Etter forhandlinger har grunneier gitt oss et tilbud på kr 2 000 000,- som årlig festeavgift, som utgjør ca. 0,8 % av taksten.

Takster innhentet av huseierlaget

Huseierlaget har innhentet to takster den ene er fra Takstsenteret og er på kr 152 700 000,-. Den andre taksten fra ProsjektForum vil bli lagt fram på generalforsamlingen.

Vedtak

Generalforsamlingen må ta stilling til om vi aksepterer Mallin Eiendom AS sitt tilbud på kr. 2 000 000,- og videre framdrift hvis vi ikke aksepterer tilbudet. Ønsker dere flere opplysninger før generalforsamlingen kan dere ta kontakt med Sverre Harvei på mobil 90044633 evt. mail sverreh@nsb.no.

22.08.16

Styret i Nadderudskogen huseierlag