

Justis- og beredskapsdepartementet
Lovavdelingen
Postboks 8005 Dep
00300 OSLO

Deres ref.: 13/6685 EP KHU/JOOR
Vår ref.: 11400168/EF

Oslo, 10. januar 2014

VEDR.: HØRING - NOU 2013: 11 FESTE KONTRAKTER OG FOLKERETT

Vi viser til Lilleholt-utvalgets innstilling i ovennevnte NOU og til departementets høringsbrev med høringsfrist 10. januar.

Huseiernes Landsforbund (HL) organiserer over 206.000 eiere av bolig i Norge. På generelt grunnlag - men også fordi det blant våre medlemmer både finnes et stort antall festere og bortfestere - har HL i våre tidligere høringsuttalelser til tomtefesteloven gått inn for en balansert avveining av partsinteressene i festeforhold. Behovet for en slik balanse er understreket ved at tomtefesteloven § 33 ble underkjent i Den europeiske menneskerettighetsdomstolen (EMD) 12. juni 2012, idet bestemmelsen ble funnet å være i strid med Den europeiske menneskerettskonvensjon første tilleggsprotokoll artikkel 1 om vern av eiendomsrett (EMK P1-1).

Ved EMDs avgjørelse ble det bl.a. henvist til at lovens § 15, bestemmelsen om et såkalt «engangsløft» av festeavgiften i løpende festeforhold, i motsetning til § 33 syntes å være resultat av en bevisst balansering av partsinteressene. Det har derfor vært ventet at utvalget i sin innstilling ville fremme et tilsvarende forslag, blant flere, for den nye § 33. Modellen med engangsløft har - så langt HL har registrert - funksjonert tilfredsstillende etter § 15. Hovedsakelig av denne grunn, men også på grunn av hensynet til sammenheng i lovverket, gir HL sin tilslutning til utvalgets forslag om en engangsløftmodell også for § 33.

HL tiltrer herunder forslaget om at det «avgifts-tak» som ligger i § 15 (9.000 2002-kroner) gjøres gjeldende i § 33, og også på den måten at det skal gjelde for hver boenhet på eiendommen. Utvalgets påpekning av at noe annet vil kunne virke vilkårlig og skape ny tvil om menneskerettighetskonvensjonen er overtrådt, er i denne sammenheng avgjørende for HLs standpunkt.

Vi legger samtidig merke til den sikkerhetsventil utvalget har foreslått ved at bortfester kan kreve ny regulering hvert 30. år. Ut fra avgjørelsen i EMD synes forslaget riktig og balansert. Utvalget påpeker at dette bør vurderes også i forhold til § 15, men avstår - ut fra mandatets begrensninger - fra å foreslå en regel om dette. HL sier seg enig i utvalgets påpekning av det mulig problematiske i å ha en regel om engangsløft uten slik sikkerhetsventil, og ber om at departementet vurderer å endre § 15 tilsvarende.



Videre vil HL uttrykke støtte til utvalgets påpekning av at flere av lovens bestemmelser kan ha en problematisk side til EMK P1-1. Det bør ved revisjonen denne gang skje en gjennomgang av lovens regler som sikrer at det ikke blir behov for ytterligere søksmål på dette grunnlag.

HL tiltrer derfor forslaget om sikkerhetsventil i § 11 for mulige tilfeller av urimelig lav avgift, og ber om at departementet vurderer reglene om innløsningsvilkår i § 37, selv om disse ligger utenfor utvalgets mandat.

Med vennlig hilsen
for Huseiernes Landsforbund

Peter Batta
Adm. dir.

Einar Frigland
advokat