



Til justiskomiteén, Stortinget

3.mai 2021

### **Høringssvar – forslag om å avvikle tomtefesteloven**

Det vises til Dokument 8:210 S (2020-2021).

Eiendom Norge mener at tiden er inne for en gradvis avvikling av tomtefesteordningen i forbrukerforhold.

For det første er det ikke lenger bruk for ordningen. Ordningen spilte en viktig rolle den gang tilgangen til kreditt var svak. I dag er tilgangen til kreditt til eiendomsformål svært god og det er betegnende at staten i utlånsforskriften har laget regler som skal sette grenser for hvor mye kreditt som finner veien inn i boligmarkedet.

I tillegg til at det ikke er behov for ordningen lengre taler forbrukerhensyn for at man ikke tilrettelegger for et skille mellom hvem som eier en bolig/fritidsbolig og tomten bygningen står på.

De senere årene har man fra myndighetens side avvirket eierformer og ordninger på boligmarkedet som kan være vanskelige å forstå, inklusive obligasjonsleieforhold og det praktiske forbudet mot å organisere kollektiv bebyggelse som noe annet enn borettslag eller eierseksjonsameie.

Forbrukerhensyn tilsier at det som hovedregel bør være forbud mot inngåelse av nye tomtefesteavtaler for bolig eller fritidsbolig. Tomtefesteordningen er vanskelig å forstå, noe som har ført til en lang rekke avgjørelser i Høyesterett omkring sentrale bestemmelser i loven. At den Europeiske Menneskerettighetsdomstolen har overprøvd Høyesterett i tolkningen av loven er illustrerende for hvor komplisert forståelsen kan være. I tillegg har loven blitt endret ofte, noe det er all grunn til å tro at det samme vil skje i fremtiden også.

Kombinasjonen av bestemmelser forbrukere har få forutsetninger i å forstå og lite forutsigbarhet tilsier at man ikke bør skape fremtidige problemer i form av nye festekontrakter. Dette er spesielt viktig for bolig som er den største investeringen de fleste gjør.

Eiendom Norge mener derfor at det som hovedregel bør være forbud mot nye festeavtaler for bolig og fritidseiendom.

## **EIENDOM NORGE**

---

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendommorge.no  
eiendommorge.no



Det vil være en fordel av eksisterende festeavtaler til bolig og fritidseiendommer blir avviklet over tid. I tillegg til gjeldende innløsningsbestemmelser bør det vurderes om det kan lages ordninger som stimulerer bortfester til å selge eiendommen til fester. En løsning kan være at bortfester får mulighet til å reinvestere gevinst fra salg av festetomt skattefritt.

Eiendom Norge vil derfor foreslå at regjeringer utreder ordninger som stimulerer bortfester til å selge eiendommen til fester slik at antallet festeforhold gradvis går ned.

Hilsen

Henning Lauridsen

Administrerende direktør

## **EIENDOM NORGE**

---

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendommnorge.no  
eiendommnorge.no