

Saksframlegg

KOMMUNENS FESTE KONTRAKTER / ENDRINGER I FESTE LOVGIVNINGEN

Arkivsaksnr.: 04/39192

Forslag til vedtak:

Bystyret vedtar følgende prinsipper for rådmannens forvaltning av kommunens bortfesteforhold:

Boliger/fritidsboliger

Trondheim kommune legger til grunn tomtefestelovens regler mht. fastsettelse av festeavgift og innløsning av tomter til bolig- og fritidsboligformål.

Festeavgift

For avtaler inngått før 01.01.2002 oppjusteres festeavgiftene til markedspris ved første regulering etter 01.01.2002, slik tomtefesteloven åpner for. Deretter oppjusteres festeavgiften etter konsumprisindeksen.

Innløsning ihht. tomtefesteloven

Innløsningssummen settes til 30 ganger årlig festeavgift såfremt partene er enige om dette eller til 40 % av markedsverdi av tomten.

Innløsning ihht. avtale

Innløsning av tomt utenfor festelovens regler (før det har gått 30 år) vil pr. i dag skje til festekontraktens gjenkjøpsverdi.

Næringseiendommer

Kommunens praksis med justering av festeavgift og innløsning til markedspris for næringseiendommer videreføres.

Trondheim kommune

Saksutredning:

Bakgrunn

Den 25.03.2004 ble følgende interpellasjon behandlet i Bystyret:

”Kan Ordføreren gjøre noe for å endre på dagens praksis, slik at konsumprisindeksen blir lagt til grunn ved fastsetting av ny festeavgift.”

Bystyrets vedtak, utdrag fra møtebok:

”3. Knut Fagerbakke (SV) begrunnet sin interpellasjon ang. festekontrakter/ny tomtefestelov. Interpellasjonen ble besvart av rådmann Inge Nordeide.

Knut Fagerbakke (SV) foreslo:

Rådmannen bes legge fram ei sak for Bystyret ang festeavgift, der det utredes hvilke konsekvenser det får å endre prispolitikken fra alminnelig markedsleie for festet grunn til å legge konsumprisindeksen til grunn for prisfastsetting av ny festeavgift. Det vedtaket Stortinget gjør om fremtida til tomtefesteinstituttet må tas hensyn til i utredninga.

Rådmannen bes legge frem saken snarest etter at Stortinget har gjort sitt vedtak.

VOTERING:

Fagerbakkens forslag ble vedtatt mot 33 stemmer (16H, 10Frp, 3KrF, 2Sp, 2V).”

Fakta

Kommunens praksis – festeavgift og innløsning

Dagens praksis for festede boligtomter følger av Bystyrets vedtak av 26.09.2002. Vedtaket innebar at de som ikke hadde innløst festetomten innen 01.12.2002, ville få fastsatt festeavgift til markedspris, men med en øvre begrensning på kr. 9 000 pr. tomt/da. De aller fleste benyttet seg av kommunens tilbud om innløsning. Pr. i dag har kommunen igjen ca. 35 rene boligfesteforhold. For disse reguleres festeavgiften hvert 10. år med utgangspunkt i avtaledato. I 2004 var det 7 saker hvor festeavgiften ble justert ihht. hver enkelt festekontrakt (kr. 9 000,-). Pr. i dag vet vi om 2 saker som forfaller til endring i 2005. Fra og med 2006/ 2007 vil antallet øke til over 10 pr. år. Etter 2009 er alle disse kontraktene rullert. I praksis nås taket på kr. 9 000 i alle oppreguleringstilfellene. Evt. innløsning av boligtomt utenfor festelovens regler (før det har gått 30 år) vil pr. i dag skje til festekontraktens gjenkjøpsverdi.

I tillegg har vi ca. 25 festeforhold til fritidsboliger. Disse har kommunen som regel kommet i besittelse av ved at de har fulgt med ved erverv av landbrukseiendommer. Disse festeforholdene er geografisk spredt og har uensartede kontrakter. Mange av disse kontraktene hjemler ikke oppjustering til markedspris.

Kommunens praksis ved bortfeste av næringstomter har i lang tid vært at festeavgiften fastsettes etter markedspris. Reelt sett ligger nok festeavgiftene i snitt under markedspris pga. at tidligere prisjusteringer hvert 10. år ikke har holdt følge med prisutviklingen på tomtegrunn.

I 1994 ble drøyt halvparten av næringstomtene innløst til kr. 100,- pr. m² ihht. et tilbud fra kommunen. I ettertid har innløsning i hvert enkelt tilfelle basert seg på en markedsmessig gjenkjøpsverdi av festekontrakten (noen svært få tilfeller). Pr. i dag fester kommunen bort ca. 32 næringstomter. (Dette tallet er noe upresist fordi samme festeforhold kan være delt opp i flere festekontrakter pga. historiske årsaker

Trondheim kommune

eller festeforholdet kan omfatte feks. både bolig og næringsforhold).

Lovendringer

Lovendringene i tomtfesteloven ble vedtatt den 02.07.2004. Pga. politiske forhandlinger om overgangsreglene i forskriften til tomtfesteloven, ble ikrafttredelsen utsatt. Fra Justisdepartementet ble det først antydnet en ikrafttredelse i oktober. Primo oktober ble det antydnet en ikrafttredelse fra årsskiftet. Noe overraskende ble overgangsreglene vedtatt i statsråd den 15.10.2004, med ikrafttredelse allerede den 01.11.2004.

Kort fortalt innebærer lovendringene at festeavgift for bolig og fritidsbolig fra nå av skal indeksreguleres. For avtaler inngått før 01.01.2002 gis bortfester en mulighet for å oppjustere festeavgiften til markedsleie ved første regulering etter 01.01.2002 hvis festekontrakten åpner for dette (markedsleie vil som hovedregel bli kr. 9000,-). Deretter skal festeavgiften kun reguleres etter konsumprisindeksen.

I forhold til innløsning av festetomt innebærer lovendringene en rett til innløsning etter 30 år. Innløsningssummen settes til 30 ganger årlig festeavgift såfremt partene er enige om dette eller til 40 % av markedsverdi av tomten.

Vurdering

Endringene i tomtfesteloven innebærer at kommunen fra nå av må legge til grunn en indeksjustert regulering av festeavgiften når det gjelder bolig- og fritidsboliger.

Det prinsipielle spørsmålet er om kommunen for avtalene inngått før 01.01.2002 skal benytte seg av den ene muligheten til å oppjustere festeavgiften til markedspris ved første regulering etter 01.01.2002. Som nevnt ovenfor vil dette gjelde 35 festeforhold for bolig (7 av disse ble oppjustert vinteren 2004 - før lovarbeidene startet). Gjennomsnittsavgiften på alle de gjenværende boligfesteforhold (gamle og nye) er i dag på ca. kr. 2 800,- i året. Vi gjør oppmerksom på at en beslutning om å ikke oppjustere festeavgiften/beregningsgrunnlaget før man går over til indeksregulering, anslagsvis vil medføre et årlig inntektstap i overkant av kr. 200.000,-.

En beslutning om å ikke oppjustere disse festeavgiftene reiser også andre problemstillinger:

Forholdet til tidligere festere som har innløst

Mange av de som innløste festeforholdene sine før kommunen trakk tilbake tilbudene om innløsning til gammel pris, var motivert av at kommunen samtidig signaliserte at festeavgiften ville bli satt til markedspris ihht. det som var avtalt i festekontrakten. Det kan oppfattes som uheldig at kommunen kort tid etter velger å ikke benytte seg av den ene muligheten til oppjustering av festeavgiften til markedspris, noe som kan innebære at det for mange ikke hadde vært ønskelig å løse inn festetomten likevel.

Forholdet til de som allerede har fått justert avgift til markedspris

Som nevnt ovenfor er allerede 7 festekontrakter oppjustert til markedspris i løpet av 2004. Hvis kommunen velger å ikke benytte seg av den ene muligheten til oppjustering av festeavgiften til markedspris, vil det være naturlig av likhetsmessige betraktninger å gi dette tilbakevirkende kraft ovenfor de 7 som allerede har fått avgiften regulert.

Trondheim kommune

Næringstomter

De siste lovendringer for feste til bolig- og fritidsboligformål har ingen innvirkning på kommunens festeforhold på næringstomter. Siden tidlig på 90- tallet har kommunen hatt en praksis hvor markedspris har blitt lagt til grunn for beregning av festeavgiften. I praksis har festeavgiften ligget under markedspris, fordi man med justeringer av festeavgiften hvert 10. år ikke klarer å holde tritt med prisutviklingen på fast eiendom.

I forbindelse med justeringer av festeavgifter for næringseiendommer har vi blitt møtt med at kommunen ikke kan oppjustere festeavgiften på sine kontrakter ovenfor næringseiendommer. Disse sakene har blitt lagt i bero i påvente av denne bystyresaken.

EØS-reglene

I forhold til EØS- reglene er det pr. i dag ikke ulovlig at kommunen subsidierer tomtefestere gjennom festeavgifter under markedsleie. Når det gjelder salg av fast eiendom er kommunen derimot bundet av EØS- reglene til å selge til markedspris. Rådmannen vil likevel påpeke at det er en viss sammenheng her. Det kan for eksempel bli vanskelig å selge næringstomter til markedspris hvis vi samtidig fester bort næringstomter til subsidierte priser.

Konklusjon

Kommunens utgangspunkt ved håndtering av bortfesteforholdene har vært de respektive festeavtalene, tomtefesteloven, samt politiske føringer. Bystyret uttalte i vedtak den 26.10.2000 blant annet følgende: ”Kommunens ubebygde grunn representerer store verdier som må forvaltes på en optimal måte. Bystyret ber rådmannen sikre en profesjonell forvaltning der en til enhver tid har løpende oversikt over eiendomsmassen og begrunnelse for at kommunen skal sitte som grunneier. Bystyret ber også om at en sikrer best mulig avkastning av grunnverdien gjennom avktiv foredling og tilrettelegging for etterspurte bruksformål.”

Disse føringene ble også lagt til grunn i bystyrets vedtak av 26.09.2002 (B 0137/02) om ”Kommunens festekontrakter og tomtefestelov” som fastsetter kommunens praksis i dag.

På bakgrunn av vurderingene ovenfor og bystyrevedtak av 26.10.2000 og 26.09.2002, fremmer rådmannen vedlagte forslag til vedtak.

Rådmannen i Trondheim, 20.01.2005.

Inge Nordeide
rådmann

Bjørn Ekle
direktør

Arild Haugen
jur. rådgiver

Vedlegg : Lovendringer samt kopi av Bystyresak B 0137/02 følger som utrykt vedlegg.