

Festerne

Vår saksbehandler:  
Egil HeibekVår dato: 24.06.2010  
Vår referanse: 200902608-24

Kopi til:

Deres dato: Deres referanse:

## INFORMASJONSSKRIV TIL FESTERE AV HYTTETOMT PÅ NAKHOLMEN, LINDØYA OG BLEIKØYA

Statsbygg bortfester arealer til bolig, fritidsboliger og næring på Nakholmen, Lindøya og Bleikøya. Til sammen er det 600 festekontrakter på øyene. I all hovedsak er det kontrakter som gjelder bortfeste til fritidseiendom (herunder også punktbeste), og de fleste av disse kontraktene har en varighet på 40 år fra 1.1.1981 til 1.1.2021.

### Innløsning av festetomt

I kontraktene er det ikke gitt en innløsningsmulighet for festeren, men det følger av tomtefesteloven § 32 at festere av tomt til bolig og fritidsbolig (ikke næring) har en slik rett når det har gått 30 år av festetiden. Første mulige innløsningsstidspunkt vil være 1.1.2011 (forutsatt varighet fra 1.1.1981). Videre følger det av tomtefesteloven § 36, første ledd at ”*Krav på innløsning etter § 32 eller lenging etter § 33 må festaren setje fram skriftleg seinast eitt år før innløsningsstida er inne*”. Dette betyr at et krav om innløsning måtte sendes til Statsbygg innen 1.1.2010. Pr. 1.1.2010 hadde Statsbygg mottatt ca 80 henvendelser med krav om innløsning.

Statsbygg har mottatt en rekke henvendelser vedrørende utsettelse av fristen for å kreve innløsning innen 1.1.2010. Statsbygg kan ikke forlenge denne fristen da vi må forholde oss til tomtefestelovens bestemmelser. Statsbygg har ingen plikt til å holde sine festere oppdatert på de lover og regler som regulerer tomtefeste. Festerne er Statsbyggs kontraktspartener i festeforholdet. Vi har derfor ikke utført egne tiltak for å informere om innløsning.

### Neste mulighet for innløsning

Etter at det har gått 30 år av festetiden kan festeren kreve å få innløst festetomt til fritidsbolig hver gang det har gått ti nye år, jf. tomtefesteloven § 33, første ledd, annet punktum. Dette betyr at neste mulighet for innløsning av tomt til fritidsbolig med kontrakt gjeldende fra 1.1.1981 er 1.1.2021. Fristen til å fremsette krav om innløsning vil da være 1.1.2020 i henhold til gjeldende tomtefestelov. Det må tas forbehold om eventuelle lovendringer.

### 40 prosent av markedsverdi

De festere som har krevd innløsning innen fristen, vil i løpet av høsten få et skriftlig tilbud om innløsning basert på 40 prosent av markedsverdien på tomten. Det er ennå ikke helt avgjort hvordan tomteinndelingen skal gjennomføres, men dette vil Statsbygg informere så snart det er tatt en avgjørelse.

Ingen av festerne som har krevd innløsning er forpliktet til å gjennomføre dette før det er signert en kjøpekontrakt.

### **Innløsningssum og omkostninger**

I tillegg til kjøpesum plikter fester å dekke alle kjøpsomkostninger, som gebyrer til kart- og delingsforretning, tinglysningsgebyrer m.m. Hytter med punktfeste på øyene har de siste årene blitt omsatt fra ca 2 til 4 millioner kroner. Hyttene på øyene er i all hovedsak små og av en enkel karakter. Vi anser derfor at en betydelig del av verdien ligger i tomten, og ikke hyttene. Statsbygg vil basere innløsningsstilbudene på takst utført av uavhengig takstmann.

### **Festeavgiften oppreguleres**

De fleste festekontraktene på øyene har 10 års reguleringsintervall, men er ikke regulert etter 1986. I 1996 var det ikke anledning til å regulere opp festeavgiften på grunn av prisforskrift. Den satte en øvre grense for festeavgift på kr 1 pr m<sup>2</sup>, eller 1000 kroner for inntil et mål tomt. Denne forskriften er nå opphevet. Etter nøye vurderinger har Statsbygg kommet frem til at festekontraktene ikke skal markedsreguleres. Regulering vil derfor basere seg på endring i konsumprisindeksen.

Det vil bli sendt ut konkrete reguleringsvarsel til hver enkelt fester i løpet av høsten. Oppregulert festeavgift vil innkreves første gang 1.5.2011. Regulering vil basere seg på endring i konsumprisindeksen fra 1986 og frem til reguleringstidspunktet. Reguleringen vil ta utgangspunkt i opprinnelig oppregulert festeavgift i 1986 som for de fleste festeforholdene var mellom kr 2000,- og kr 2500,-. Dette beløpet har ikke blitt innkrevd i sin helhet på grunn av prisforskriften. (Har blitt innkrevd med kr 990,- for punktfestekontraktene). Etter oppregulering vil festeavgiften for punktfestekontraktene beløpe seg fra ca 4000 kroner til 5200 kroner.

### **Arbeidet med ny reguleringsplan**

Oslo kommune jobber med utarbeidelse av reguleringsplan for øyene i Oslofjorden.

Statsbygg støtter på generelt grunnlag en regulering som sikrer tilgjengelighet for allmennheten i strandsonen. Statsbygg har derfor opprettholdt sin anbefaling av hovedprinsippene i alternativ 1. Forslaget i alternativ 3 om utvidelse av friarealene langs strandsonen er foreslått innarbeidet i alternativ 1. Statsbygg mener også at tydeligere rammer for bevaring og hva som kan tillates av nødvendig oppgraderinger av eksisterende bebyggelse kan innarbeides i bestemmelsene til alternativ 1. Uttalelsene ligger nå ute hos Oslo kommune, Plan og bygningsetaten.

Spørsmål vedrørende regulering av festeavgift og innløsning av festetomter kan rettes til Statsbyggs vakttelefon 941 34 039 på hverdager mellom kl 0900 og 1500.

Vennlig hilsen

Einar Ofstad  
Regiondirektør Statsbygg Øst  
(Sign.)

Margrethe Fløystad  
Avdelingsdirektør Anskaffelse og avhending  
(Sign.)