
19.09.2008

1-1 i tomtefestedom

Stjør- og Verdal tingrett har nå kommet med avgjørelse i skjønnsak vedrørende 64 tomtefestere som leier grunn til hytte i Inn statsallmenning i Verdal kommune.

Tingretten hadde to reguleringsklausuler til vurdering, og spørsmålet var om begge kunne reguleres etter utviklingen i markedsverdien på tomten. Statskog SF fikk ikke medhold i tolkingen av den ene kontraktstypen, men medhold i den andre.

Statskog SF vil nå studere domspremissene nærmere og ta stilling til om saken skal ankes.

Av de to kontraktstypene som var til behandling, har Statskog SF ca 2 000 kontrakter av den ene (fra 1976) og ca 4 500 kontrakter av den andre (fra 1985). Fordelingen i saken fra Stjør- og Verdal er at 63 har kontrakten fra 1985, mens én av festerne har kontrakten fra 1976.

Kontrakten fra 1985 var etter rettens vurdering ikke en "tvillaus" avtale om regulering etter en utvikling i markedsverdien på tomten. Retten fant at kontrakten da måtte reguleres etter den alminnelige prisutvikling i samfunnet (konsumprisindeksen).

Retten har gitt Statskog SF fullt medhold i at kontrakten fra 1975 kan reguleres etter utvikling i tomteverdien. Retten satte avgiften høyere enn Statskog SF og stadfester en festerente på 6 % i tråd med Statskog SFs påstand. Videre får Statskog SF tilkjent avsavnsrente i henhold til kravet på 4,5 %. Festeren må også betale Statskog SFs saksomkostninger.

Saken ble anlagt av Statskog SF. Etter oppheving av prisforskriftene i januar 2002 er det blitt adgang til å regulere leien etter utviklingen i markedsverdien på tomten. Kravet er at avtalen mellom partene "tvillaustr" gir grunnlag for slik regulering (tomtefesteloven § 15, 2. ledd).

Formålet med markedsverdiregulering er å gjenopprette balansen mellom partenes ytelser. I de senere år har fester hatt en stor fordel av prisreguleringen. Dette fordi grunneier bare har kunnet innkreve kr 1 000,- pr tomt uavhengig av tomtens verdi. Leien har ofte vært vesentlig lavere enn tomtens verdi skulle tilsi.

Statskog SFs oppgave er å forvalte kontraktene på kontraktens og lovens vilkår. For tomter i statsallmenning går inntektene uavkortet til – og likt fordelt mellom – det lokale fjellstyret og Grunneierfondet. Inntektene går dermed tilbake til statsallmenningene.

For mer informasjon:

Arnhild Holstad
Informasjonssjef
Statskog Namsos
tlf: 913 78584
arnhild.holstad@statskog.no