

Stiftelsen Martinhytta i Kroken
Arbeiderpartiet v/Partisekretær Mari Aaby
West

Deres ref.:

Vår ref.:
22/26505

Saksbehandler:
Øivind Stabenfeldt

Dato: 31.08.2022

Innløsning av festetomt - Informasjon om prosess og regelverk - Martinhytta - Øvre Vaggestein Gnr/bnr 69/326

Vi viser til henvendelse 1.7. 2022 vedrørende mulig innløsning av tomten dere fester i Øvre Vaggestein (gnr/bnr 69/326).

Vi kan opplyse følgende om kommunens praksis for innløsning av festetomter og aktuelle lovbestemmelser:

Gjeldende regelverk ved innløsning av festetomt

Fester kan kreve å få innløst festetomt til bolighus når det er gått 30 år av festetiden eller når festetiden er ute. Etter at det har gått 30 år av festetiden, kan festeren også kreve å få innløst en festetomt til bolighus hver gang det er gått to nye år, jfr. tomtefesteloven § 32 første ledd. Krav om innløsning må fremmes senest ett år før innløsningstidspunktet, jfr. tomtefestelovens §36, 1. ledd. For denne eiendommen startet festeforholdet å løpe den 1.8. 1952. Innløsningstidspunktet vil således være 1.8. 2024.

Ved innløsning av festetomt som ikke er festet bort på ubegrenset tid uten oppsigelsesrett for festeren, kan bortfesteren velge om innløsningssummen skal være 25 ganger årlig festeavgift etter regulering på innløsningstidspunktet eller 40 prosent av tomteverdien på innløsningstiden med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten, jfr. tomtefesteloven § 37 første ledd, tredje punktum.

Oslo kommunes praksis

Etter kommuneloven skal Oslo kommune forvalte sine aktiva best mulig. Vi vil derfor i h.t. ovennevnte lovbestemmelse velge det høyeste beløpet av de to alternativene. For å finne markedsverdien må vi innhente en verddivurdering foretatt av en uavhengig takstmann som vi har rammeavtale med.

Dersom det er av interesse for dere å innløse festetomten til det høyeste av

- a) 40 prosent av verdien og
- b) 25 ganger årlig festeavgift på innløsningstidspunktet,

vil vi innhente en verdivurdering. Vårt pristilbud vil være i overensstemmelse med den eller alternativ b).

Årlig festeavgift utgjør p.t. kr. 16 213. På innløsningstidspunktet kan dette beløpet ha blitt justert, f.eks. i h.t. en indeks, avhengig av festekontraktens bestemmelser.

Verdiberegningen av tomten

Verdsettelsesprinsippene følger av tomtefesteloven, og utgangspunktet er at man skal frem til verdien av tomten på innløsningstidspunktet. Festetomten skal da verdsettes som råtomt sett bort fra festekontrakten og bygningene. Tomteverdien skal samtidig ikke settes høyere enn det tomten kunne selges for om det bare var tillatt å oppføre tilsvarende bygninger som er oppført på tomten i dag, jfr. tomtefesteloven § 37 første ledd.

Det er tomten slik den så ut da festeforholdet startet (for første fester, hvis det har vært flere) som skal danne grunnlag for verdsettelsen. Det bes derfor opplyst om tomten er forandret siden den gang. Vi sikter ikke til bebyggelse, ledninger og andre installasjoner eller beplantning, kun tomtens form og beskaffenhet. Hvis støttemurer og lignende er oppført av festeren, bør det nevnes.

Det bes også opplyst om dere eller tidligere festere har utført arbeider utenfor tomten som dere mener har tilført tomten verdi, f.eks. vei- eller ledningsarbeider frem til offentlig tilknytningspunkt.

Skjønnsretten

Dersom dere ønsker innløsning av festetomten, men ikke er enig i prisen vi tilbyr, kan dere kreve at innløsningssummen og øvrige vilkår for innløsning fastsettes ved rettslig skjønn, jfr. tomtefestelovens § 37 annet ledd. Vi vil også gjøre dere oppmerksom på at etter at verdien er fastsatt ved skjønn, har dere en frist på fire uker til å si fra dere kravet om innløsning. Velger dere da å trekke dere fra kjøpet, kan vi kreve at dere dekker alle våre nødvendige omkostninger i forbindelse med kravet, også saksomkostninger i henhold til domsslutningen.

Kommunen dekker ikke utgifter til advokatbistand ved innløsning av festetomter, med mindre dette blir bestemt av skjønnsretten.

Svarfrist

Siden det er relativt lang tid frem til innløsningstidspunktet den 18. 2024, har det liten hensikt å innhente takst nå. Det bør skje nær innløsningstidspunktet. Følgelig ber vi om bekreftelse (innen)

4 måneder før innløsningstidspunktet, om det er ønskelig med innløsning av festetomten, sammen med eventuelle opplysninger om endringer av tomten etc., jfr. tidligere avsnitt. Vi vil i så tilfelle innhente en verdivurdering av festetomten. Vi dekker nødvendige omkostninger i forbindelse med verdivurderingen, og dere er ikke bundet av et pristilbud.

Dersom vi ikke hører fra dere innen 1.4. 2024, legger vi til grunn at det ikke er ønskelig å fortsette prosessen med innløsning av festetomten, og saken blir avsluttet. Neste innløsningstidspunkt vil være 1.8. 2026. Ved eventuelt ønske om innløsning til det tidspunktet, må vi ha beskjed senest ett år tidligere, jfr. tomtefestelovens §36, første ledd.

Med vennlig hilsen

Nina E. S. Kronkvist
seksjonsleder

Øivind Stabenfeldt
Jurist II

[Dette dokumentet er godkjent elektronisk.](#)

Kopi til: