



Bilag 8
K. Defining 26/6-18

BERGEN TINGRETT

SKJØNN

Avsagt: Den 22. juni 2018 av Bergen tingrett, i Bergen tinghus

Saksnr.: 17-093802SKJ-BERG/3

Dommer: Tingrettsdommer Stein Dons Heinfjell

Meddommere:

Rolf Botnen

Per Gunnar Haavik

Saken gjelder: Fastsettelse av ny årlig festeavgift for gnr 108, bnr 1, fnr 49, i Lindås kommune.

Opplysningsvesenets Fond

Advokat Ole Sperre

mot

Lindås kommune

Advokat Eirik Schütz

vitneforklaring har Lindås kommune rikelig med ledig areal til boligformål. Festearealet utgjør på en måte en forlengelse av et grøntdrag i området. Helt overordnet er det et ønske i kommunen om å bygge opp Knarvik som primærsenterområde.

Etter inngrepet er deler av arealet skutt noe ned i terrenget. Selv uten bearbeidingen ville slik retten ser det, bare være en liten del av eiendommen, hatt god utsikt mot sjøen. Sannsynlighetsgraden for en utbygging av det fremre arealet ved skolen, som på drøyt 6 dekar, og da til boligformål, er større enn for det øvrig, men heller ikke her finner skjønnet at en utbygging er mest sannsynlig, planen tenkt borte.

Mest sannsynlig ville festearealet enten ha blitt liggende som et friområde gjennom strøket, som grønnforbindelse til omkringliggende områder. Eller arealet ville ha blitt brukt til annet offentlig formål. På andre siden av veien er det bygget en idrettsanlegg. Det er også planer om barnehage i nærområdet.

Hvordan skal grunnverdien da fastsettes?

Verdien av arealet brukt til friluftsmål er liten.

Skjønnsretten legger, kanskje noe oppsiktsvekkende, til grunn at det i visse tilfelle hvor den alternative bruken er friområde, eksisterer en høyere omsetningsverdi enn denne verdien når areal erverves til offentlige formål. Dette når det offentlige formålet har utbyggingspreg, så som lekeplasser, gravplasser, skoler og idrettsbaner. Særlig gjelder dette når arealet ligger nær tettbygd strøk. Situasjonen er gjerne den at det offentlige vil redusere tomtekostnadene ved å la være å erverve grunn som ellers ville ha blitt brukt til boligformål. I stedet kanaliseres slik bruk til nærliggende areal, som ellers ville ha blitt liggende ubebygget. Det er i slike tilfelle, gjennom frivillige forhandlinger, vanlig å forhandle fram en høyere arealpris enn for friareal ellers.

Skjønnsretten ser spor av en slik tankegang i departements brev fra januar 1995, selv om også det at ikke alle deler av et større areal kan utnyttes intensivt, tilsier en rabattering sammenlignet med enkelttomter til boligbebyggelse. I enda sterkere grad trer praksisen fram i Statskogs brev av 11. januar 2007, på vegne av Opplysningsvesenets fond, til fester Lindås kommune. I brevet skilles det, ved verdsettingen, mellom hva arealet benyttes til, henholdsvis friareal og skole. Det spørres ikke hva arealet ville ha blitt brukt til, festeformålet/ reguleringsplanen tenkt borte. Skjønnsretten legger til grunn at brevet er uttrykk for en vanlig praksis, hvor tomteverdien har vært knyttet til formålet med ervervet eller festet.

Idet denne type omsetning ikke er hyppig forekommende, og prisingen ikke er godt kjent, blir verdsettingen mer preget av skjønn enn i mange andre saker. Prisen vil ligge klart lavere enn areal til boligbygging og næringsareal.

fra januar 2007 til juni 2015 økte konsumprisindeksen med henimot 20 %. Kvadratmeterprisen på boliger på landsbasis økte i samme periode på henimot 50 %. Skjønnsretten legger til grunn at økningen i grunnverdi for vår type eiendom i dette tidsrommet, har vært høyere enn konsumprisindeksen.

Til sammenligning nevnes også at arealet brukt til Lindås senter, som skal være av usedvanlig dårlig beskaffenhet ble solgt for kr 71 i henhold til takst og videresolgt for kr 80 eller 81 for kort tid siden.

Det er som nevnt bygget et idrettsanlegg i nærområdet, men verdsettelsen og nærmere omstendigheter rundt kjøpet er ikke framkommet i skjønnet.

Skjønnssetten legger til grunn at vårt areal, brukt som skole og idrettsbane stedet, ved frivillig omsetning, i 2015, hadde en snittverdi av minst kr 100 per kvadratmeter og klart under kr 150. Etter beste skjønn legger skjønnsretten til grunn kr 110. Samlet gir dette ny grunnverdi på kroner 3 244 615. *kommer med*

Skjønnsretten tar så stilling til spørsmålet om festerentens forhold til tomteverdien.

Kontraktens ordlyd gir ingen særskilt veiledning. Gjeldende tomtefestelov av 1996 § 11 bestemmer at «Det kan ikkje avtalast eller krevjast ei festeavgift som er urimeleg høg i høve til det som vanlegvis vert betalt på staden ved nye feste av liknande tomter på liknande avtalevilkår.»

Skjønnsretten tar utgangspunkt i Høyesteretts dom HR-2001-142. Her uttaler Høyesterett følgende om avkastningen av grunnverdien i et annet festeforhold:

«Avkastningen skal fastsettes under hensyn til rentenivået på reguleringstidspunktet. Dette innebærer, slik jeg ser det, at bortfester skal sikres det som ville ha vært en rimelig normal avkastning av de verdier festearealet representerer, dersom arealet var blitt solgt og pengene plassert på alternativ måte.»

Bortfeste er en meget sikker verdiplassering. Bortfester beholde eiendomsretten til et varig formuesgode. Det er ikke relevant hvilken avkastning bortfester eventuelt kan oppnå ved spekulativ og høyrisikopreget alternativ investering.

En annen sikker form for investering er statsobligasjoner. Renten for slike har interesse på minst to måter. Det ene er at retten er enig med Opplysningsvesenets fond i at kombinasjonen av flere forholdsvis sikre investeringer mest sannsynlig vil gi en høyere avkastning enn statsobligasjoner. Det andre er at de stigende rentesatsene for treårige, femårige og tiårige obligasjoner tilsier at forventet avkastning må settes merkbart høyere når festekontrakten reguleres hvert tyvende år enn hvor reguleringen skjer hvert tiende.