



INNTRØNDELAG TINGRETT

SKJØNN

Avsagt: 13.05.2014 i Inntrøndelag tingrett,

Saksnr.: 13-161347SKJ-INTR

Dommer: Tingrettsdommer John Morten Svendgård

Skjønnsmedlemmer: Tor Skrove
Stein Aksnes

Saken gjelder: Innløsning av festet boligtomt

Johan Petter Sæthertrø

Advokat Carl Fredrik Hestbek

mot

Frode Hindrum

Retten har forbudt offentlig gjengivelse før avgjørelsen er meddelt partene, men ikke lengre enn 2 uker fra avgjørelsesdato

jf. Domstolsloven § 130 andre ledd

SKJØNN:

Skjønnsbegjæringen gjelder skjønn i tilknytning til innløsning av festetomt etter tomtefesteloven § 32 jf § 37.

Bakgrunnen for saken

Andreas og Ida Sæthertrø inngikk i 1939 "Bygselkontrakt" med Johan Arnt Hindrum, som den gang var eier av eiendommen gnr 100 bnr 1 i Leksvik kommune. Kontrakten gjaldt feste av et ca 1 da stort tomteareal. Kontrakten gjaldt i festernes levetid, og eiendommen ble bebygget med et bolighus i 1940/1941.

Da festerne døde i 1981, ble det inngått ny festkontrakt datert 09.02.82 mellom John Erik Hindrum som grunneier og saksøker Johan Petter Sæthertrø som fester, som er barn av hhv tidligere bortfester og fester. Festetomten ble fradelt hovedbruket i 2006, og gitt gårdsnummer 100 bnr 9.

Johan Petter Sætherø fremmet krav om innløsning av festetomten første gang ved brev av 02.05.07. Etter diskusjoner om innløsningssummens størrelse, ble innløsningskravet avvist av John Erik Hindrum v/ advokat Tore Welde, idet det ble vist til at det ikke hadde gått 30 år siden festekontrakten ble inngått jf tomtefesteloven § 32.

I brev av 14.12.12 fremmet Sæthertrø på nytt krav om innløsning av festetomten. Johan Erik Hindrum overførte eiendommene til sin sønn, saksøkte Frode Hindrum, i 2013. I skjønnsbegjæring av 27.09.13 har advokat Hestbak pva Johan P Sæthertrø begjært innløsning av festetomten, og innløsningssummen fastsatt ved skjønn. I uttalelse i skjønn nedla Hindrum påstand om at skjønnet nektes fremmet.

Innrøndelag tingrett avsa kjennelse av 14.01.14 hvor skjønnet ble fremmet, og hvor Sæthertrø ble tilkjent saksomkostninger.

Som skjønnsmenn ble oppnevnt takstmann/byggmester Tor Skrove og eiendomsmegler Stein Aksnes.

Skjønnsforhandlinger ble avholdt i Leksvik rådhus, kommunestyresalen, den 11.04.14. Saksøker møtte sammen med prosessfullmektig advokat Carl Fredrik Hestbek, og saksøkte møtte uten prosessfullmektig. Det ble avgitt partsforklaring fra saksøkte Hindrum, ført ett vitne, og foretatt slik dokumentasjon som fremgår av rettsboken. Det ble foretatt befarings på festetomten.

Partene har gjort gjeldende

Det fremkom ingen spesielle anførsler knyttet til skjønnsforutsetninger, og skjønnen gjelder utelukkende fastsettelse av innløsningssum ihh til tomtefestelovens regler.

Hindrum har anført at innløsningssummen må fastsettes ihh til tomtefesteloven § 37 første ledd andre punktum, til 40% av tomteverdien på innløsningstidspunktet. Grunnlaget for dette er ikke bestridt av Sæthertrø.

Begge parter har under de muntlige forhandlinger vist til "referansetomter", og fremlagt dokumentasjon knyttet til disse.

Begge parter nedla påstand om at skjønnen fremmes.

Rettslig utgangspunkt for vurderingen

Av tomtefesteloven § 37 fremgår følgende:

Ved innløsning av tomt som er festa bort til bustadhus eller fritidshus, skal innløysingssummen vere 25 gonger årleg festeavgift etter regulering på innløysingstida om ikkje ein mindre innløysingssum er avtalt. Om ikkje anna er avtalt, kan bortfestaren likevel krevje at innløysingssummen for andre tomter enn dei som er festa bort på uavgrensa tid utan oppseiingsrett for bortfestaren, skal vere 40 prosent av tomteverdet på innløysingstida med frådrag for verdauke som festaren har tilført tomta med eigne tiltak eller tilskott til tiltak som er gjort av andre. Tomteverdet må ikkje setjast høgare enn det tomta kan seljast for om det berre er tillate å setje opp det eller dei husa som er på tomta.

Partene er enige om at innløsningssum skal fastsettes ihh til 2. alternativ etter krav fra grunneier, til 40% av råtomteverdien. Det skal i vurderingen tas utgangspunkt i markedsverdien på festetomten vurdert som råtomt, og gjøres fradrag for den verdiøkning som skyldes festerens egne tiltak.

Beskrivelse av festetomten

Festetomten ligger på Hindrum, i Leksvik kommune mellom Leksvik og Vanvikan. Tomta er regulert til boligbebyggelse og ligger i vestenden av regulert campingplass, ca. 14 km fra Vanvikan og 17-18 km fra kommunesentret i Leksvik. Omkringliggende områder er hovedsakelig LNF område/landbrukseiendommer. Det ligger spredt boligbebyggelse og fritidsboliger i nærheten. Tomtens areal er på ca. 1000 m².

Det er enkel tilkomst til festetomten fra offentlig veg, og tomtearealet ligger mellom fylkesvegen og sjøen. Tomten anses vanskelig å få bebygd ytterligere ut fra dagens regelverk. Tomtearealet er svakt skrånende, og opparbeidet med plen og beplantninger nedover mot sjøen.

Skjønnsrettens vurdering av tomteverdien er bla bygget på den sammenligning til "referansetomter" som det er blitt vist til fra partenes side under skjønnsforhandlingene. Dette gjelder både bebygde eiendommer, grunnavståelser og ledige kommunale tomtearealer i området. I den forbindelse har partene fremlagt informasjon om bla følgende eiendommer:

- Sjøstua gnr 101 bnr 10 i Leksvik kommune (nabo til festetomten),
- Gnr 105 bnr 15 (Amborneset) i Leksvik kommune,
- Gnr 98 bnr 23 (Skålvikhåmmåren) i Leksvik kommune,
- Gnr 100 bnr 9 i Leksvik kommune, samt
- kommunale boligtomter i Leksvik (Liahåggåveien, Savegen, Grandehåggåveien), i Vanvikan (Bjørglia, Grinnebakken, Jobakken, Torgersvegen, Vollavegen og Åsvegen) og i Rissa kommune (Grønningsmarka).

Det er ved vurdering av tomteverdi for festetomten tatt utgangspunkt i markedsverdien hensyntatt tomtas beliggenhet, utforming, solforhold, avstand til sentrumsområder etc. Tomteverdien er vurdert som en ubebygd råtomt, ikke opparbeidet terreng, med infrastruktur i området med muligheter for tilkobling til vei, vann og kloakk.

Med bakgrunn i de forhold som er nevnt ovenfor, har skjønnsretten kommet til at råtomtverdien på festetomten må fastsettes til kr. 300.000.

Innløsningssummen vurdert etter tomtefesteloven § 37 første ledd andre alternativ, 40% av råtomteverdien, bli etter dette å fastsette til kr. 120.000.

Sakskostnader

Saksomkostninger skal fastsettes ihh til tvistelovens kap 20, jf tomtefesteloven § 43 jf skjønnsloven § 43.

Slik retten ser det kan hverken saksøkte eller saksøkerne anses for å ha "vunnet" saken jf tvisteloven § 20-2. Ingen kan heller anses å ha fått "medhold av betydning" jf § 20-3. Det har vært en del utveksling av synspunkter på tomteverdi forut for begjæringen, men saken har i hovedsak vært preget av uenighet om retten til innløsning. Dette er tatt stilling til i

særskilt kjennelse hvor saksøker har fått medhold om at skjønnet fremmes, og har fått dekket sine saksomkostninger i til knytning til denne kjennelse.

Retten finner ikke grunn til å benytte unntaksreglene i tvistelovens § 20-4.

Retten legger til grunn at hver av partene må bære egne omkostninger med saken, og at lovbetemte utgifter ved skjønnet, herunder omkostningene til skjønnsmenn, deles med en halvpart på saksøker og en halvpart på saksøkte.

Skjønnet er enstemmig.

Slutning

1. Innløsningssummen ved innløsning av festetomten gnr 100 bnr 9 i Leksvik kommune ihh til tomtefesteloven § 32 jf § 37 settes til kr. 120.000 – kronerett hundreogtyvetusen.
2. Hver av partene bærer egne saksomkostninger. Utgifter til skjønnsmenn bæres med en halvpart på hver av partene.

... 0 ...

Retten hevet

John Morten Svendgård



Tor Skrove



Stein Aksnes