

HVALER *nytt*

FRA HVALER HYTTEFORENING

Årg. 12. NR. 4/2007



Copyright Hvaler.Net

Med ovenstående billede av solnedgangen over Hvalsund, Vesterøy,
en kald januardag i 2003 ønsker vi våre lesere

God jul og godt nytt år!

2007 er i ferd med å gå over i historien. På mange måter et begivenhetsrikt år, både for Hvaler Hytteforening, og for tomtefesterne.

For Hvaler Hytteforening var det ikke bare 30-års jubileet som ble feiret i sommer, men årsmøtet i juli vedtok at foreningens regnskap heretter skal følge kalenderåret, og ikke som tidligere fra 1. mai til 31. april året etter. Denne reformen vil lette regnskapsførselen og kontingentinnkrevningen betydelig. At foreningen begynner å nærme seg et medlemstall på 2000 er også all grunn til å notere seg.

For tomtefestere, ikke bare i Hvaler, men over det ganske land er det grunn til å glede seg over de tre plenumsdommer som ble avsagt i Høyesterett i september i år. Selv om disse dommene er til tomtfesternes fordel, er det ingen grunn til å «hvile på laurbærene», vi kan ikke gi oss før hele Tomtefesterloven er borte for godt. Og, at vi, når loven er historie, kan heise flagget å si: I Norge finnes det ingen husmenn!

Nærmere 65 % av Hvaler Hytteforenings medlemmer er bostatt i Akershus eller i Oslo. For disse er gleden stor over at E6 snart har fire felt helt fra Oslo og fram til hytta. Det begynner også å nærme seg anleggsstart for den nye Kråkerøyforbindelsen. Dette medfører at køproblemen gjennom Fredrikstad snart er en saga blott. At vedlikeholdsarbeidet i Hvalertunnelen nå er ferdig, gleder alle. Imidlertid er det ingen grunn til å glede seg over forslaget om ytterligere utvidelse av å betale inngangspenger for å besøke Hvaler - her er grensen nådd.



Hvaler Hytteforening

Postboks 490 - 1601 Fredrikstad
Telefon 95 84 85 45
hvaler-h@online.no
post@hvalerhytteforening.no

ADRESSE- OG TELEFONLISTE

Navn/mailadresse	Mobil	Hytte
STYRET:		
GUNNAR DAHL-JOHANSEN , leder hvaler-h@online.no post@hvalerhytteforening.no	95 84 85 45	Asmaløy
JORUNN JENSEN , nestleder jorunn.jensen@hvalerhytteforening.no	90 98 82 04	Spjørøy
HOLSTAD, FRANK , sekretær frank.holstad@hvalerhytteforening.no	90 75 42 11	Siljeholmen
OTTAR SUNDT , kasserer/regnskapfører ottar.sundt@hvalerhytteforening.no	90 10 77 10	Kirkeøy
STYREMEDLEMMER:		
ODD BAKKEHAUGEN odd.bakkehaugen@hvalerhytteforening.no	97 11 04 21	Spjørøy
GUNDERSEN, RIGMOR , rigmor.gundersen@hvalerhytteforening.no	69 32 49 49	Kjerringh.
SYVERSEN TOMMY tommy.syversen@hvalerhytteforening.no	41 47 30 97	Asmaløy
VARAMEDLEMMER:		
KJELL E. GULBRANDSEN kjell.e.gulbrandsen@hvalerhytteforening.no	48 07 37 10	Asmaløy
OLSEN, TROND trond.olsen@hvalerhytteforening.no	90 84 52 51	Vesterøy



«HVALER-NYTT»

utgis av Hvaler Hytteforening og er medlemsorgan for foreningens medlemmer.

Signerte artikler står ikke nødvendigvis for Hvaler Hytteforenings offisielle syn.

Redaksjonen har rett til å redigere innsendte artikler, eventuelt å returnere disse til forfatter for omskriving.

Redaktør: Frank Holstad

I redaksjonen:

Gunnar Dahl-Johansen - Jorunn Jensen - Roger Kristoffersen

Redaksjonens adresse:

Frank Holstad, Lunnestien 5 B - 0690 Oslo

Telefon: 22 26 92 84 - Mobil: 90 75 42 11 - Fax: 22 26 39 19

E-post: frank.holstad@hvalerhytteforening.no

HVALER HYTTEFORENING

arbeider for alle hytteeiere i Hvaler kommune.



Leders betraktninger

TOMTEFESTE

Også denne gang må det i denne leder knyttes noen kommentarer til de tre plenumsdommer som ble avsagt i Høyesterett den 21. september d.å.

Nok en gang, og heldigvis, så har Høyesterett vurdert de tre sakene til festerens fordel. Det er kun på et område Høyesterett mener at tomtefesteloven kan være i strid med § 97 i grunnloven, og det er i de tilfeller hvor grunneieren åpenbart vil få for lite betalt for tomta ved en innløsning etter dagens regler. Siste ord er derfor ikke sagt i sakens anledning.

Hva er så konsekvensene av Høyesterettsdommene?

Det er nå slått fast at festerne har et vern for fortsatt å kunne beholde festeretten for alltid om fester ønsker på de gamle vilkår, og retten til innløsning av festekontrakten etter en kapitalisering av festeavgiften - som i denne dom ble satt til 20 x oppregulert festeavgift.

Konklusjon:

Slik vi ser det har bortfester bare igjen retten til festeavgiften når et festeforhold er etablert. Festetomtens verdi er fullt og helt på festerens hånd. Dette innebærer at alt med taksering av tomten nå burde være irrelevant. Nå er det bare festeavgiften på innløsningstidspunktet som er avgjørende og festeavgiften skal bare oppjusteres med KPI (konsumprisindeksen) fram til innløsningstidspunktet. Det er bare kapitaliseringsrenten som skal vurderes fra skjønnsrettens side etter tomtefestelovens § 37, jf § 43.

Konklusjonen er dessuten at tomtefestelovens § 37 om innløsning til 40% av tomteverdien eller 30 ganger festeavgiften må behandles på nytt av Stortinget. Vi mener derfor at de tre Høyesterettsdommer har en innbyrdes sammenheng- regulering av festeavgift etter KPI - evigvarende festerett for fester ved utløpt kontrakt - og innløsning av festekontrakten etter en kapitalisering av festeavgiften.

HVALERBOMMEN

En visesanger fra Bergen ved navn Jan Eggum synger på en av sine sanger følgende verselinje:

«Så er det på`an igjen»!

Ja, hva annet skal man si når rådmannen på Hvaler fremmer forslag om nok en forlengelse av bomavgiften? Det har selvfølgelig ikke gått upåaktet hen for rådmannen at ny Kråkerøybro vil bli ca. 1 år forsinket, og han foreslår derfor at det igjen skal søkes om en forlengelse av avgiftsperioden fra 01.01.2009 til 15.01.2010.

Det er mulig at rådmannen ikke har oppdaget at det nylig har vært avholdt kommunevalg, og at Hvaler kommune nå styres av et borgelig flertall med en ordfører fra FRP?

Det ville forundre oss mye dersom administrasjonen i Hvaler kommune, representert ved rådmannen, skulle få gjennomslag for dette forslaget.

Konklusjonen så langt må derfor nok en gang bli et sitat fra en verselinje i en velkjent sang

Vi tror det ikke før vi får se det!



EIENDOMSSKATT

Rådmannen på Hvaler nøyser seg ikke med ovennevnte forslag. I sin jakt på mer inntekter til en slunken kom-



munekasse fremmer han også et forslag for politikerne om at det i Hvaler kommune må innføres eiendomskatt!

Med over 4500 hytter i kommunen ser selvfølgelig rådmannen at det her ligger et stort inntekspotensiale.

Imidlertid, «Gamleord- fører» Paul Henriksen, uttalte sist dette spørsmålet var opp til debatt at det partiet i Hvaler som fremmet et slikt forslag, avsa samtidig sin politiske dødsdom.

Hvorfor det?

Det er da viktig å være klar over at dersom politikerne i Hvaler ønsker å innføre en eiendomsskatt, så vil dette måtte gjelde både for hytter og hus.

Det er her igjen fristende å benytte samme konklusjon som ovenfor:

Vi tror det ikke før vi får se det!

HVOR GAMMEL ER DU?

Hvor gammel, sa du at du er? I stillhet har jeg sett på andre på min alder og tenkt . . . selvfølgelig ser ikke jeg så gammel ut.

Jeg er sikker på at noen av dere har gjort det samme, og vil sette pris på denne lille historien:

Mens jeg satt på venterommet for min første timeavtale til en ny tannlege, la jeg merke til hans diplom som hang på veggen. Der sto hans fulle navn oppført.

Plutselig husker jeg en høy kjekk gutt med det samme navnet som hadde gått på gymnaset samtidig som meg for omtrent 40 år siden.

Da jeg fikk se ham, slo jeg dette fra meg. Denne tykkfalne gråhårete mannen med de grove rynkene i ansiktet så alt for gammel ut til å ha vært min medelev.

Etter at han hadde undersøkt tennene mine, spurte jeg om han hadde gått på denne lokale skolen.

««Ja», svarte han.

«Når gikk du ut?» spurte jeg.

«I 1957», svarte han

Da gikk du i min klasse! forklarte jeg.

Han så litt nærmere på meg før han spurte: «Hva var det du underviste i?»

DA VENTER VI

Mens rådmannen foreslår og politikerne tenker så kan vi andre glede oss over at jula nærmer seg med stormskritt. Når dette leses så er julaften like rundt hjørnet, og vi kan lene oss tilbake å nyte noen velfortjente høytidsdager, som på godt norsk betyr velfortjente fridager.

Til ALLE våre medlemmer og annonserør ønskes det en riktig

Gjød jul

OG ET

Gjødtt nytt år!

Gunnar Dahl-Johansen

LEDER



«Kong Vinter» har stengt døra til sommerparadiset for i år, men om noen få uker får sola overtaket, og en ny sommer kan forberedes. Bildet er fra tidligere år, men julestemningen er det ikke noe å si på.



Fire felt – hele veien fra Oslo til hytta

Artikkelen på disse to sider er kommet i stand etter velvillig imøtekommenhet fra informasjonsrådgiver i Statens vegvesen, Kjell Solem.

På kartet øverst på siden er den nye tunnelen, Nøstvet-tunnelen, tegnet inn med rød stiplet linje. De blå linjene er den nye E6 i dagsone. På bildene under ser man hvordan de nye traséene går i terrenget. Bildet til høyre viser hvordan tunnelåpningen vil bli.



De fleste hytteeiere i Østfold med adresse Oslo eller Akershus kjenner fenomenet saktegående trafikk på Vinterbroletta ved Tusenfryd i helger og utfartsdager.

Køen snegler seg av gårde til E6 utvider seg til fire felt ved Assurdalen ved avkjøringen til Langhus.

I oktober i fjor startet et tre år langt anleggsarbeid som er siste ledd i en sammenhengende firefelts veg fra Oslos grense og gjennom Østfold.

Arbeidene du ser ved Tusenfryd er en del av Nøstvet-tunnelen med vegsystem for av og påkjøring til E18 Mossevegen. 5,5 km veg utvides til fire felt på strekningen fra Assurtjern i Oppegård til Vinterbro i Ås kommune. Nøstvet-tunnelen som nå drives gjennom åssiden nord for Tussetjern og Nøstvetmarka øst for Gjersjøen utgjør 3,7 km av strekningen.

Ferdig om to år

Vegen skal stå ferdig i september 2009. Prosjektet har en kostnadsramme på 1,2 milliarder kroner og blir finansiert av bevilgninger over statsbudsjettet.

Trafikksikkerhet

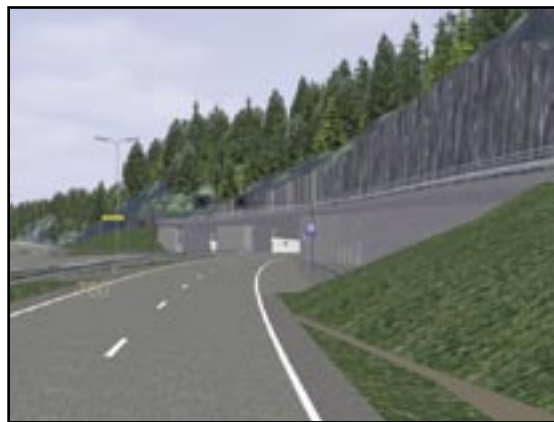
Statens vegvesens visjon er null drepte og null hardt skadde i trafikken. E6 var i sin tid «blodvegen» gjennom Follo – slik det også var på E6 i Østfold med sine mange og tragiske møteulykker, ofte med fatalt utfall. Med firefelt standard og atskilte kjøreretninger, vil møteulykkene praktisk talt bli eliminert.

Fordi trafikkmengden øker, ville køkjøringa hjem fra Hvaler bare blitt verre og verre. Ny E6 dimensjoneres for å ta den økte trafikken vi venter oss i årene som kommer.

Utvidet E6 er svært viktig for lokalmiljøene, som ellers ville opplevd at bilistene fristes til å buksere seg gjennom lokalvegnettet for å slippe unna en stillestående kø.

Miljøgevinster

Miljøgevinsten av en 3,7 km lang tunnel er stor for området Stenfelt – Tussetjern, hvor E6 ligger nær boligbebyggelsen. En tilleggsdimensjon er at prosjektet fører til nye gang- og sykkelveger i området, slik at man trygt kan sykle fra Oppegård Syd og Stenfelt til Tusenfryd og gamle Mosseveg tett på den idylliske Gjersjøen.



Arbeid som er utført

Fra 2002 til 2004 ble E6 utvidet til firefelts motorveg fra Oslogrensa ved Klemsrud til Assurtjern ved avkjøringen til Langhus. Det er en strekning på 7 km. Vegen er utvidet til 25 – 29 meter bredde med 3-7 meter midtdele. Det er anlagt fire fulle kryssløsninger, en gangbru og en kulvert med viltkrysning og turveg.



Vi fortsetter vår sangspalte. Denne gang handler det om noe så spesielt som fiskens moral. De fleste av oss ante vel ikke at fisken hadde moral, eller for den saks skyld, umoral. Imidlertid har vårt sangglade styremedlem, Odd Bakkehaugen, sendt oss bidraget i høyre spalte. Teksten er inspirert av «forbudstiden», det vil si fra 1920-årene. Den gang var det mye rart som foregikk i og rundt Hvalerskjærgården.

Mange både flasker og kanner ble senket på grunt vann for å bli hentet på et passende tidspunkt som tollere og politi forhåpentligvis ikke var til stede på. Det var ikke til å unngå at da kunne både flasker og spritkanner bli ødlagte.

Det er fortalt mange historier fra den tiden om smuglerbåter som ble innhentet av tollere og som lot hele lasten sin bli kastet på sjøen fremfor å bli tatt «på fersken». Da kunne nok vannet bli noe oppblandet!

Vi går ut fra at melodien, «Pål sine høner», er så kjent så her skal ikke noter være nødvendig.

Fiskens moral

Mel.: Pål sine høner

Livet rundt Ferder, det huer meg ikke
fiskens moral er nå sunket til null.
Fjorden er full av berusende drikke,
spritjakter synker og velter om kull.
Når smugleren blir jaget av tollern på skøyten,
går kasser og kanner og flasker i fløyten.
Havbunnen ser ut som lageret hos Løiten,
sjøvannet blandes og fisken blir full.

Småsei og abbor og brisling og simper,
som aldri i livet har skeiet ut før.
Tumler med flasker og turer og pimper,
især er dem gærn` etter Munkelikør.
Whisky`n gjør havkatten vill, så den freser,
selhund og steinbitt får ildrøde neser.
Makrellen turer og tøyser og surrer,
og ulker og knurrer er støtt i humør!

Krepser og reker de tuller og preker,
og flyndra den sjeker, for spriten er lei.
Hummer og krabber på bakbeina stabber,
med hengende flabber og hatten på snei.
Fjorden er full av de gladeste lakser,
som bråker og bær` seg som halvfulle kakser.
Stortorsken strever og drikker genøver,
og får dranker-lever av fyll og gallei.

Hver håkjerring rangler og drikker og sjangler,
og blinker til hvalen og sier: psst, psst.
Og trur du `kke silda og murten får dilla,
og flyr på makrellen for å takke`n for sist.
Brosme og nise og springer og kølje,
sitter rundt kanna og drikker i følge.
Hver eneste størje som sendes te` «tørje»,
må først oppom Ørje som alkoholist!



RETTFERDIGHET?

AV GUNNAR DAHL-JOHANSEN

Jeg har bodd og feriert på Hvaler hvert eneste år siden 1947. Jeg husker naturlig nok ikke så mye fra de første somrene, men husker at vi gravde ned søpla bak uthuset! Etter mange år ble det innført en ny renovasjonsordning, og søpla ble levert til container ved butikken til han Juul.

Faren min kjøpte seg åpen tresnekke i 1926 og hyttetomt på Sandhella på Asmaløy i 1930 og var en stolt hytteeier da hytta sto ferdig i 1932.

Da jeg vokste opp som badegjest her ute i ferieparadiset var det kun to biler på Asmaløy, og skulle du reise en tur til øya så var det enten i snekka eller med MB Hvaler eller MB Skjærhallen.

Da Hvaler-ferga begynte å anløpe Skipstadsand brygge sto vi ofte og fulgte med da noen få biler kjørte i land på to tykke lemmer som ble brukt som en kjørerampe. Det var alltid spennende å se om noen ikke klarte å manøvrere riktig. En gang glemte man å legge ut en ekstra lem da en bil med kun 3 hjul (ett bakhjul)

skulle kjøre i land. Det gikk bra det også, men var unektelig ganske morsomt å se på da bilen tippet bakover og føreren satt og så rett opp mot himmelen.

I 1971 sto jeg som 25-åring sammen med hyttefolket og de fastboende og applauderte at Fastlandsveien var et faktum. Jeg betalte med glede kr. 22,- hver gang jeg benyttet bilen ut til hytta på Asmaløy i årene som fulgte og frem til veien var nedbetalt.

Få, om noen, tenkte vel da i det hele tatt ikke over hvor viktig Fastlandsveien skulle bli for Hvaler-samfunnet. I ettertid er det lett å se at dette var med på å stanse fraflyttingen og reddet Hvaler fra å bli «avfolket». Jeg ser meg derfor med glede bakover i tid. Er stolt og glad for at hyttefolket var med som en god bidragsyter i denne sammenheng. For uten hyttefolket så hadde nok ikke fastlandsveien vært liv laga.

Hva har så innledningen til denne lille kronikk med ordet *rettferdighet* i overskriften å gjøre? Ikke noe annet enn at

her ute på Hvaler har ting og tang forandret og utviklet seg i et utrolig stort tempo, og som regel har de aller fleste forandringene vært til det bedre.

Imidlertid har det i løpet av de siste to tiårene ikke alltid vært slik at forandringer har vært til det beste for hyttefolket. Det som fikk meg til å gripe pennen fatt denne gang, var det faktum at jeg ikke trodde jeg hørte riktig da nyhetene på radioen fortalte meg at det var fremmet forslag om å innføre *eiendomsskatt* på Hvaler. Da hadde jeg i tillegg dagen før hørt den samme nyhetsoppleseren si at det nok en gang var fremmet forslag om å forlenge bomavgiften ved Stokken med enda ett år. Det nye forslaget var bomavgift frem til 15. januar 2010!

Det fikk meg blant annet til å reflektere litt over ordet *rettferdighet*.

Det var nå gått ca. ett år siden Hvaler kommune hadde klart å få til en forlengelse av bomavgiften. Dette til tross for at tunnelen nå var nedbetalt, og vi brukerne trodde vi kunne se frem til en avgiftspause, hvor vi skulle få kjøre avgiftsfritt ut til hytta på Riksvei 108 i ca. 2 år, til en ny Kråkerøybro var på plass. Men den gang ei! De folkevalgte på Stortinget bestemte til slutt at vi ALLE skulle være med på å betale for en utbedring av fylkesveien ut til Utgårdskilen.

Etter å ha hørt nyheten om eiendomsskatt på radioen var min første tanke: « Dette kan umulig være riktig.»? Forrige

gang spørsmålet om å innføre eiendomsskatt i Hvaler kommune kom på dagsorden, uttalte blant annet «Gamleordfører» Paul Henriksen: «Det politiske partiet i Hvaler som fremmet et slikt forslag, ville begå et politisk selvmord»!

Hvorfor det?

Det er her viktig å være klar over at dersom politikerne i Hvaler ønsker å innføre en eiendomsskatt, så vil dette måtte gjelde både for hytter og hus.

Og når dette er sakens realiteter blir min mistanke vakt. Spørsmålet som melder seg er hvordan kommuneadministrasjonen denne gang har tenkt seg å kunne innføre en så upopulær eiendomsskatt uten at de politiske partiene som stemmer for et slikt forslag mister sine velgere?

Svaret er ganske enkelt og består av ordet *urettferdighet!*

For kommuneadministrasjonen (les: Rådmannen) på Hvaler er dette imidlertid helt uproblematisk. Man følger bare opp sine tidligere *urettferdige* behandling av kommunens hytteeiere. Vi regner med at de aller fleste husker at Hvalerbommen med et pennestrøk ble flyttet fra tunnelåpningen og til Stokken. Alle hytteeiere og fastboende skulle nå være med å betale for noe som Hvaler kommune hadde gitt lånegaranti for. Dette lot seg gjennomføre politisk ved å innføre ulike (*urettferdige*) takster for fastboende og hytteeiere. Riktig nok førte dette til at en del av våre medlemmer i Hvaler Hytteforening, som var avhengig av å kjøre gjennom Hvaler



ler-tunnelen, fikk redusert sin takst med ca. kr. 100,- pr. passering, dog uten at dette gjorde saken mer rettferdig av den grunn.

Det hadde ikke rent så alt for mye vann gjennom det offentlige vann- og avløpsnett til Hvaler kommune før vi fikk stanset rådmannens neste forsøk på et nytt urettferdig forslag. Innføring av nytt avgiftssystem for vann- og avløp. Da foreslo rådmannen at hytteeierne skulle betale vesentlig mer i avgift enn de fastboende. Begrunnelsen for dette forslaget var så dumt at jeg ikke orker å gjengi den her nå.

Heldigvis var det da noen politikere som så at dette forslaget var helt urimelig med tanke på at det tross alt var hytteeierne som var den økonomiske grunnpilaren i kommunens vann- og avløpsprosjekt. I 12. time fikk man stanset dette **urettferdige** forslaget, blant annet etter stort engasjement fra Hvaler Hytteforening.

Det kan virke som om kommuneadministrasjonen noen ganger leter etter **urettferdige** løsninger som i deres øyne kan rettferdiggjøre en forskjellsbehandling. Hvordan er det i det hele tatt mulig å fremme et forslag om å innføre eiendomsskatt, når man tross alt vet at det nå er et borgelig flertall i kommunen, og at ingen partier ønsker å miste noen av sine velgere?

Jo, så lenge man kan velge å se helt bort fra alt som har med **rettferdighet** å gjøre, så kan forslagstillerne ha håp om at dette forslaget kan «selges inn» til de folkevalgte. Man må imidlertid sørge for to ting. **Punkt 1:** Forslaget må i sin helhet være **urettferdig**, ved at man klarer å få til en forskjellsbehandling av hytteeiere og de fastboende. **Punkt 2:** Forslaget må sørge for at det er hytteeierne som blir

sittende med regninga, ved at de fastboende på en finurlig måte kan slippe unna den ekstrautgiften som en eiendomsskatt innebærer.

Rådmannen har funnet svaret, og stikkordet i denne sammenheng er **SKATTEØRET**.

Ved innføring av eiendomsskatt må som kjent alle betale dette, enten man er hytteeier eller fastboende. Men hvis man samtidig sørger for å senke **skatteøret** for de fastboende tilsvarende det beløp de må betale i eiendomsskatt, så vil summen de fastboende skal betale være den samme som før eiendomsskatten ble innført. Hytteeierne betaler jo som kjent ikke inntektskatt til Hvaler kommune og vil selvfølgelig ikke kunne få det samme fratrekk på sin skatteseddel.

Og hokus pokus, så har man nok en gang trukket en av sine **urettferdige** avgiftskaniner opp av hatten!

Det er imidlertid håp i hengende snøre, da jeg med tilfredshet har konstatert at den nyvalgte ordføreren uttaler at det ikke er politisk vilje til å innføre en eiendomsskatt i Hvaler kommune, og at han ikke en gang ønsker en utredning om saken.

Kan **rettferdigheten** ha seiret?

Jeg forstår at Hvaler kommune sliter tungt økonomisk om dagen og at de forstålig nok leter med lys og lykte etter nye inntektsmuligheter. Jeg personlig skal mer enn gjerne være med på å betale inn litt mer til felleskassa (kommunekassa), men da skal det jaggu meg være på en slik måte at det føles både riktig og viktig, for ikke snakke om **RETTFERDIG!**

God bedring!



Fremgangs- måten ved krav om innløsning av festetomt

Hvaler Hytteforening får stadig forespørsel fra medlemmene om hvordan man skal forholde seg ved innløsning av festetomt.

Teksten på denne og neste side gir deg en pekepinn på framgangsmåten. På slutten av artikkelen har vi satt opp forslag til skjema som kan brukes ved krav om innløsning.

Artikkelen har tidligere vært gjengitt i bladet «Tomtefesteren» nr.1/07

1. RETT TIL INNLØSNING AV FESTETOMT til bolighus og fritidshus har du når det er gått 30 år av festetiden, eller når festetiden er ute. Etter at det er gått 30 år av festetiden, kan festeren også kreve å få innløse festetomten til bolighus hver gang det er gått to nye år, og for fritidshus hver gang det har gått ti nye år (tomtefestelovens § 32, 1. ledd).

2. VARSEL OM KRAV OM INNLØSNING. Festeren må sette frem skriftlig varsel om krav om innløsning senest ett år før innløsningstiden er inne. Er kravet satt frem senere kan det gis oppreisning for fristoversittelse (tomtefestelovens § 36).

Se forslaget til innløsningsbrev som vi har gjengitt i slutten av denne artikkelen.

3. NÅR INNLØSNINGSTIDSPUNKTET har kommet må det begjæres skjønn for tingretten i det distrikt eiendommen ligger. Det sendes inn en begjæring om skjønn etter tomtefesteloven hvor det kreves fastsatt en innløsningssum på samme måten som Høyesterett har bestemt i sak nr. 2007/350, avsagt 21.09.07 - etter en kapitalisering av festeavgiften.

4. SKJØNNBEGJÆRING sendes inn til tingretten hvor det fremgår navn og adresse på festeren som saksøker, og navn og adresse på bortfester som saksøkt. Sett også på hvor eiendommen ligger med gårds og bruksnummer samt festenummer, og send med kopi av festekontrakten. Send også med kopi av varslingsbrev som er sendt ett år på forhånd.

Det gis vanligvis rettshjelp til sådanne skjønn innunder forsikringen på eiendommen. Du kan greie dette selv, men det kan være lønnsomt å engasjere advokat.

Dersom det ikke engasjeres advokat kan du henvende deg på tingrettens kontor for å få satt opp en skjønnsbegjæring der på kontoret med dommerens hjelp.

5. NÅR SKJØNNET FORELIGGER

der det er fastsatt innløsningsprisen, har du en angrfrist på en måned om du synes dette er for dyrt. Dette fremgår av § 38, 3. ledd. Dersom du trekker deg må du betale samtlige kostnader som er påløpt ved skjønnet, også bortfesteres eventuelle advokatkostnader.

6. OM DU GJENNOMFØRER SKJØNNET, må du betale innløsningssummen og eventuelt kostnadene med fradeling av eiendommen fra hovedeiendommen samt tinglyskostnader for skjøte.

Veiledningen her er generell. Gjelder det detaljer om fremgangsmåten, må du kontakte advokat, eller du kan henvende deg til Tomtefesterforbundet hvor Hvaler Hytteforening er tilsluttet.

Forslag utarbeidet av Tomtefesterforbundet

(må tilpasses i det enkelte tilfelle)

Til bortfester Dato,

KRAV OM INNLØSNING AV FESTETOMT

Undertegnede fester av eiendommen, gnr., bnr., fnr., varsler herved etter tomtefestelovens § 32, første ledd, innløsning av festetomten.

Festekontrakten er inngått den og har vart i mer enn 30 år, og utløper den.....

I henhold til tomtefestelovens § 36, første ledd, varsles innløsningskravet herved skriftlig mer enn ett år før innløsningstiden er inne.

Selve innløsningen og innløsningsprisen skal bestemmes på den måten Høyesterett i plenum har bestemt i sak nr. 2007/350 avsagt 21.09.07, dvs. etter en kapitalisering av festeavgiften.

Jeg er også interessert i å få et tilbud fra dem om frivillig innløsning før det rettslige skjønn starter.

Dette varsel er sendt i vanlig post og rekommandert.

Med vennlig hilsen

.....

Kopi: Hvaler Hytteforening/Tomtefesterforbundet

Bryggedugnad

Til redaksjonen i Hvalernytt

Hei! Takk for et interessant og hyggelig medlemsblad! Jeg tok noen bilder da vi hadde dugnad på brygga på Holmetangen på Spjørøy siste lørdagen i september. For 3 år siden ble det tatt initiativ i Holmetangen Vel for å lage ny felles brygge; flytebrygge med utliggere, slik at også nye hytteeiere kunne få et sted å legge båtene sine. Nå er det 2 fine, nye fellesbrygger på Holmetangen. Denne lørdagen, med regn og blåst, hadde begge bryggelag dugnad. I tide før høststormene setter inn, ble utliggerne skrudd løs fra brygga, skrapet for alger, rur og skjell og lagt til vinterlagring så langt opp fra stranda at det var trygt for eventuell ekstremflo. Hyggelig er det også å ta et tak sammen helt på tampen av sommersesongen for hytte og båt.

*Kari E. Hansen,
hytte- og båteier på Spjørøy*



Frøydis Akre i gang med skjellskarpa.



Jan Magnussen og Knut Hoel.



Per Ivar Karsen og Gunnar Waalmann.

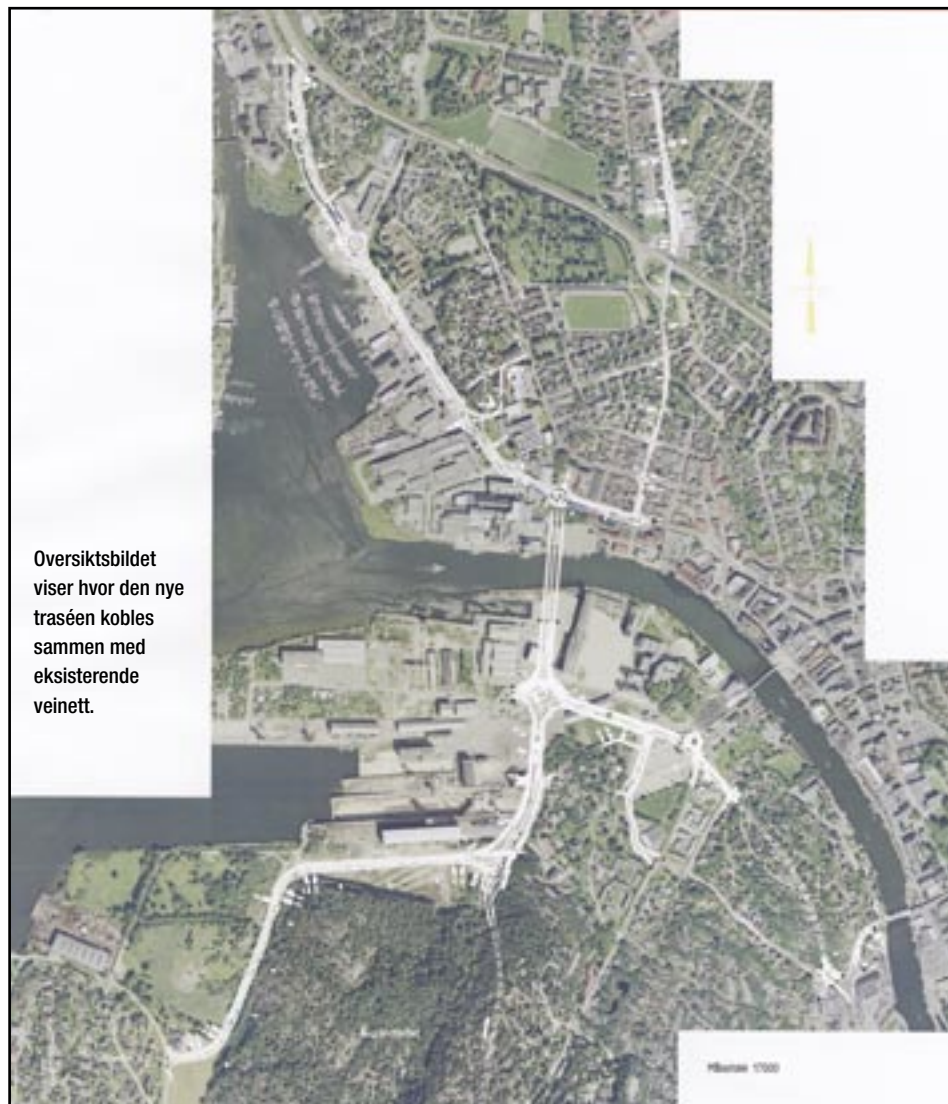


Jan Magnussen og Kari E. Hansen.

Ny Kråkerøyforbindelse:

Mindre kø, mindre stress

Erik Larstuen i informasjonsavdelingen i Statens vegvesen har sendt oss denne artikkelen. Illustrasjonene som følger med viser hvordan brua vil passe inn i bybildet. For oss hyttefolk er gleden stor over at nok en kødanner blir borte.



Oversiktsbildet viser hvor den nye traséen kobles sammen med eksisterende veinett.

Utbygging av rv. 108 med ny Kråkerøyforbindelse vil gjøre reisen til hyttefolket på Kråkerøy og de tilliggende Hvalerøyene langt mer behagelig enn nåværende situasjon.

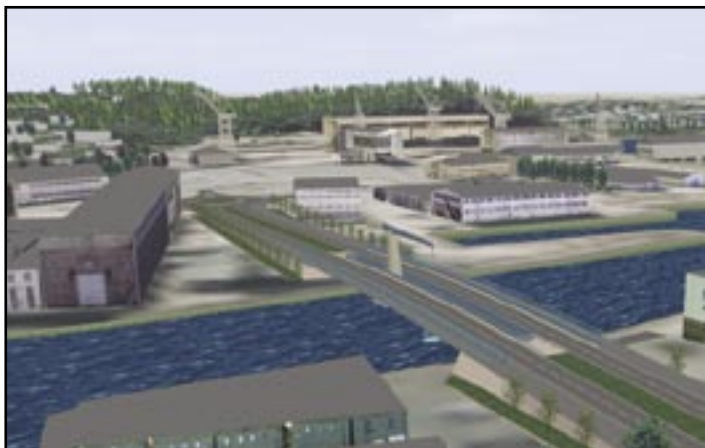
Køen beveger seg bare så vidt gjennom Fredrikstad sentrum. Hvorfor må jeg være nødt til å bruke halve fredagskvelden i kø, når jeg i stedet kunne tilbrakt den sårt trengte helgen i sofaen på hytta?

Miljøgevinst

Prosjektet er delt inn i tre trinn. Trinn en omfatter nye og forbedrede vegstreknin-ger. Det er prosjektert en tunnel gjennom Bjølstadfjellet og en ny klaffebru over Vesterelva ved nye Fredrikstad stadion. Mos-seveien blir også rustet opp. Fornyelse av rv. 108 med ny Kråkerøyforbindelse vil forbedre trafikkavviklingen og byutviklingen i Fredrikstad. Gjennomfartstrafikken blir mer dynamisk og Fredrikstads innbyggere vil få et roligere trafikkbilde. Hyttefolket vil naturligvis bruke mindre tid på veg til og fra hyttene sine.

Arbeidsstart

Utbyggingen av trinn 1 innbefatter rv. 108, ny Kråkerøyforbindelse, tunnel gjennom Bjølstadfjellet,



med ny trasé til den gamle Kråkerøy bru samt ny veg til Glombo. Byggingen er planlagt å starte sommeren 2008.

Fakta:

Rv. 108 betjener en rush-preget bytrafikk og er den eneste veiforbindelsen ut til øyene, som til sammen har ca. 11 000 innbyggere. I tillegg avvikles en betydelig fritidstrafikk ut til hyttene om sommeren. Brua og det tilliggende veinett har i dag en trafikkmengde opp mot kapasitetsgrensene, med køer og store forsinkelser i rushtidene. I sommermånedene tidobler hyttefolket folketallet på øyene.

Før mer info, se link:

<http://www.vegvesen.no/cs/Satellite?cid=1152522321648&pagename=VPKra keroy%2FPage%2FVPSide&f=true&c=Page>



BYGGMESTER

OLE-JOHAN PETTERSEN

RØD 1684 VESTERØY

Tlf. 69 37 74 55 - Mobil 90 91 06 02

**Vi utfører alt innen nybygg, tilbygg og reparasjoner.
Ta kontakt, fornøyde kunder er vårt motto.**

Arbeidet i Hvalertunnelen etter planen



Arkivfoto

Tunnelarbeid avsluttes til jul

De kommende uker skal tunnelentreprenøren Tunnel- teknikk AS sprøyte ut 12.000 kvadratmeter betong i Hvalertunnelen. Til jul er man ferdig dersom alt går som planlagt.

– Jobben som gjenstår er ikke mer komplisert enn det vi hittil har vært gjennom, men det er fortsatt trafikken gjennom tunnelen som er en utfordring, sier anleggsleder Per Åge Havnegjerde.

– Det ryktes at tunnelen ikke blir ferdig før langt ut på våren?

– Det vil nok pågå arbeidet en stund etter at vår entrepris er ferdig.

– Vår kontrakt har en tidsplan som sier at vi er ferdige til jul, men det er en elektrokontrakt som fører til at Hvalertunnelen ikke er helt ferdig før ut på våren.

– Betyr det at fremkommeligheten fortsatt blir vanskelig?

– Det innebærer at det skal settes opp ny belysning. Vi ordner selvsagt lys i tunnelen slik at den kan brukes etter at vi er ferdige, men det blir bare et anlegg som er litt bedre enn det man hittil har hatt, forklarer Havnegjerde.

Tunnelteknikk har i sin entrepris lagt frem trekkør og fordelingsstasjoner for det nye elanlegget. Hele ledningsnettet skal få nye kabler, skiltlys og vifter.

I mellomtiden sprøytes det betong til den store gullmedalje.

– Vi greier ca. 3.500 kvadratmeter i uken og med 12.000 gjenstående kvadratmeter, ligger det an til at vi er ferdige før klokken ringer på julaften, sier Havnegjerde.

Tekst: Gunnar Steen Iversen. Fredriksstad Blad

Tomtefestedommer fra Høyesterett

AV EDVARD OS - ADVOKAT

Som kjent avsa Høyesterett i september måned, tre plenumsdommer av stor betydning for festere og grunneiere.

To av sakene gjaldt retten til å forlenge festet på uendrede vilkår ved utløp av tidsbestemt festekontrakt, ved feste til hhv boligformål og fritidsbolig.

Den tredje saken gjaldt spørsmålet om fester kunne kreve at prisen ved innløsning av festetomten ble satt til 40 prosent av tomteverdien på innløsningstiden.

Nedenfor gjennomgås hovedelementene i avgjørelsene.

Som det vil fremgå, fastslo Høyesterett at retten til å kreve forlengelse på uendrede vilkår ikke er grunnlovsstridig. Anvendelse av 40 prosentregelen i den konkrete saken var imidlertid grunnlovsstridig. Dette siste medfører likevel ikke at nevnte regel generelt må anses bortfalt, og Høyesterett ga anvisning på en prisfastsettelse som er langt gunstigere for fester enn den alternative regelen i tomtefesteloven om innløsning til 30 ganger festavgiften.

1. RETTEN TIL Å FORLENGE FESTET PÅ UENDREDE VILKÅR

1.1. Feste til boligformål

Saken gjaldt anvendelsen av tomtefesteloven § 33. Denne gir festere av tomt til bolig- eller fritidshus rett til å kreve festet forlenget «på samme vilkår som før» ved festetidens utløp. Spørsmålet var om regelen er i strid med Grunnloven § 97 eller Grunnloven § 105. Grunnloven § 97 oppstiller et forbud mot å gi lover tilbakevirkende kraft. Grunnloven § 105 fastsetter at det ved ekspropriasjon skal betales «full Erstatning». I saken ble det også reist spørsmål om anvendelsen av regelen inne-

bærer en krenkelse av Norges folkerettslige forpliktelser etter EMK.

Saken gjaldt konkret eiendommen Øvre Ullern Terrasse, et sameie bestående av 54 terrasseleiligheter. Disse ble på begynnelsen av 1960-tallet oppført på en ca. 20 dekar stor festetomt. Festeavtalen ble inngått i 1963. Iht ordlyden løp den ut i desember 2006.

Festerne krevde iht tomtefesteloven § 33 festet forlenget «på samme vilkår som før». Bortfester aksepterte at festerne kunne kreve forlengelse. De anførte at imidlertid at det vil være grunnlovsstridig dersom det skulle skje «på samme vilkår som før» (dvs uten en kraftig oppregulering av festeavgiften som følge av tomteverdiutviklingen siden kontraktsinngåelsen).

I første runde tapte festerne. Oslo tingrett mente var i strid både med Grunnloven § 97 og § 105 om festerne fikk forlenge festet på samme vilkår som før. Festerne anket direkte til Høyesterett og en enstemmig Høyesterett ga festerne medhold.

Høyesterett uttalte at grunnlovsmessigheten måtte vurderes i forhold til Grunnloven § 97, og ved den konkrete vurderingen ble det særlig fremhevet at det ved feste av boligtomt er tale om å sikre festerens grunnleggende rett til å ha et sted for seg og sin familie å bo, noe som var den bærende begrunnelsen bak lovendringen. I denne forbindelse fremhevet Høyesterett at det i store deler av 1900-tallet har blitt vedtatt lover som viser at lovgiver villet verne rettigheter av denne karakter. Videre ble det vist til at partene i langsiktige avtaler må være forberedt på at utviklingen vil kunne ta en retning som øker lovgiverens behov for å gripe inn med regulerende lovgivning for å sikre en rimelig balanse mellom partene. I denne

sammenheng ble det fremhevet at selv om bortfesterne kan ha hatt en forventning om at prisreguleringen av festeavgifter, som vi har hatt nesten uavbrutt fra 1940 til 2002, til slutt ville bli opphevet, kunne de ikke ha noen realistisk eller beskyttelsesverdig forventning om at lovgiveren ikke ville gripe regulerende inn overfor den prisutviklingen vi har hatt de siste årene.

Høyesterett avviste ellers at anvendelsen av tomtefesteloven § 33 var i strid med Norges folkerettslige forpliktelser til å verne eiendomsretten iht første tilleggsprotokoll til EMK artikkel 1.

1.2. Feste til fritidsboligformål

Saken gjaldt forlengelse av festeavtale for fritidsbolig. Festeavtalen på 40 år var inngått i 1968. Festeavgiften utgjorde etter indeksregulering kr 1 622 i året. Fester fremsatte krav om forlengelse av avtalen i medhold av tomtefestelova § 33 på uendrede vilkår. Grunneieren mente det var i strid med Grunnlovens § 97 og § 105.

Høyesterett viste til avgjørelse ovennevnte sak, og presiserte at det ikke er grunn til en annen løsning for fritidseiendommer enn for boligeiendommer. Det måtte legges til grunn at lovgiver har ment at disse skal behandles likt. Dette måtte veie tungt ved vurderingen. Høyesterett uttalte i tillegg at selv sosiale hensyn særlig kommer inn når det gjelder fast bolig, har det også stor vekt for trivsel og velferd å kunne ha en fritidsbolig.

Det var således heller ikke i denne saken grunnlag for å sette retten til forlengelse på uendrede vilkår iht tomtefestelovens § 33, til side som grunnlovsstridig.

2. FESTERS KRAV OM INNØSNING TIL 40 % AV TOMTEVERDIEN

Saken gjaldt krav fra en tomtefester om at prisen ved innløsning av festetomten skulle settes til 40 prosent av tomteverdien på inn-

løsningstiden, jf tomtefesteloven § 37 første ledd annet og tredje punktum.

Hovedspørsmålet var om slik fastsettelse av innløsningssummen ga bortfester full erstatning iht Grunnlovens § 105.

Festekontrakten var på 99 år med adgang til oppregulering av festeavgiften etter utviklingen i tomteverdiene på stedet. Årlig festeavgift ble oppregulert til kr 10 127 i juni 2005. I september 2005 krevde fester innløsning etter tomtefesteloven § 32. Bortfester tilbød innløsning til 30 ganger oppregulert festeavgift på innløsningstiden, jf. § 37 første ledd første punktum. Fester krevde summen fastsatt til 40 prosent av råtomtverdien. I lensmannsskjønn fikk festeren medhold i prinsippet og prisen ble satt til kr 93 000. I påfølgende overskjønn fikk bortfester medhold i at anvendelse av 40 prosentregelen var i strid med Grunnloven § 105. Prisen ble derfor satt til 30 ganger årlig festeavgift, dvs kr 313 800.

Fester påanket overskjønnet og fikk tilatelse til å bringe saken direkte inn for Høyesterett.

Høyesteretts flertall (6 mot 1) anså innløsning etter tomtefesteloven som et ekspropriasjonsinngrep og kom til at det i denne saken ville være i strid med Grunnloven § 105 å fastsette erstatningen til 40 prosent av råtomtverdien.

Høyesterett la til grunn at verdien av bortfesters eiendomsrett bestemmes av festeavgiften og festetidens lengde. Iht Høyesteretts avgjørelser i forlengelsessakene, er festeavtaler i praksis tidsbegrenset. Verdien av bortfesters eiendomsrett er da *den kapitaliserte verdi av festeavgiften indeksregulert til innløsningstidspunktet*. I denne saken medførte det at verdien av eiendomsretten for bortfester utgjorde ca 200 000 kroner (basert på 5 % kapitaliseringsrente blir eiendomsverdien for bortfester 20 ganger årlig festeavgift).

Råtomteverdien lå iht tingrettens avgjørelse et sted mellom kr 161 000 og 215 000 kroner (150 - 200 kr/kvm).

Innløsning til 40 prosent av råtomtverdien ville derfor gi en vesentlig lavere pris enn verdien av eiendomsretten.

Høyesterett fremhevet at lovgiver har bestemt eiendomsverdien gjennom lovens regler om regulering av festeavgift og rett til tidsbegrenset forlengelse. Disse reglene gitt ut fra de særlige, boligsosiale hensyn som gjør seg gjeldende for tomtefeste.

Flertallet presiserte at regelen bare reiser problemer i forhold til Grunnloven § 105 der innløsningssummen blir lavere enn vanlig kapitalisering av festeavgiften tilsier, og fant det utvilsomt at anvendelsen av 40 prosentregelen i denne konkrete saken ville være i strid med Grunnloven § 105.

Det er viktig å merke seg at man ut ifra Høyesteretts dom, ikke på generelt grunnlag kan anse 40 prosentregelen som grunnlovstridig. Det fremgår uttrykkelig av dommen at spørsmålet kun melder seg i saker hvor regelen fører til en lavere innløsningssum enn vanlig kapitalisering av festeavgiften. I denne konkrete saken ville en anvendelse av regelen innebære *«en meget sterk reduksjon av eiendommens økonomiske verdi for bortfester»* (avsn. 58), ved at innløsningssummen beregnet etter 40 prosentregelen ville ligge i størrelsesorden kr 64600 til 8600, mens verdien utifra vanlig kapitalisering som nevnt over utgjorde mer enn kr 200 000. Dette førte til at Høyesteretts flertall anså det *«utvilsomt at anvendelsen av 40 prosentregelen i denne saken vil være i strid med Grunnloven § 105»* (avsn. 61).

Når 40 prosentregelen ikke kunne anvendes, kunne man kanskje tro at man måtte fastsette innløsningssummen til 30 ganger festeavgiften, jf tfl § 37 første ledd



første setning, slik tingretten gjorde i overskjønnet. Det er imidlertid ikke korrekt. Høyesterett presiserte at innløsningssummen måtte fastsettes ved vanlig kapitalisering av festeavgiften og viste til at en kapitaliseringsrente på 5 prosent normalt vil gi full erstatning i tomtefesteforhold (avsn. 64). Dette gir som nevnt over i praksis en innløsningssum tilsvarende 20 ganger festeavgiften.

Den konkrete kapitaliseringsrenten måtte imidlertid fastsettes ved nytt overskjønn. Saken ble derfor sendt tilbake til tingretten.

I forhold til verserende forhandlinger om innløsning, innebærer dommen som desaverte 40 prosentregelen ikke at regelen er uten betydning for fastsettelse av innløsningssummen. Dommen innebærer imidlertid at det blir større grunn til å gjøre seg opp en formening om hva som er korrekt regulering av festeavgiften, slik at en for sammenligningens skyld kan gjøre seg opp en begrunnet formening om hva eiendommens verdi er for grunneier, for deretter å vurdere hvilket prinsipp som må komme til anvendelse.