

V1998-17 02.03.98

Konkurranseloven § 3-9 - Dispensasjon fra § 3-4, jf. § 3-1 for samarbeid om regulering av festeavgifter - Fåberg og Lillehammer grunneierforening

Sammendrag:

Fåberg og Lillehammer grunneierforening gis dispensasjon for å kunne samarbeide om oppregulering av festeavgifter.

Konkurransetilsynet viser til Deres søknad av 9. desember 1997 om samarbeid om regulering av festeavgifter oversendt tilsynets regionkontor i Hamar.

Konkurranseloven

Konkurranseloven § 3-1 forbyr to eller flere ervervsdrivende, for salg av varer eller tjenester ved avtale, samordnet praksis eller på annen måte som er egnet til å påvirke konkurransen, å fastsette eller søke å påvirke priser, avanser eller rabatter. Konkurranseloven § 3-4 forbyr sammenslutninger av ervervsdrivende å fastsette eller oppfordre til reguleringer i strid med forbudet i § 3-1.

Fåberg og Lillehammer grunneierforening er en sammenslutning av grunneiere som forvalter bortfeste av grunn, der hovedoppgaven for virksomheten er innkreving av festeavgifter, regulering av avgifter samt spørsmål om innløsning. Tilsynet anser denne virksomheten for å være ervervsvirksomhet i relasjon til konkurranseloven. Forbudet i konkurranseloven § 3-1 rammer salg av varer eller tjenester. Som "salg" regnes også utleie. Etter definisjonen i konkurranseloven § 1-2 d) hører fast eiendom inn under begrepet "varer" i konkurranseloven.

På denne bakgrunn anser tilsynet Fåberg og Lillehammer grunneierforenings virksomhet for å falle inn under forbudet i konkurranseloven § 3-4, jf. § 3-1 hva angår samarbeid om regulering av festeavgifter.

Med hjemmel i konkurranseloven § 3-9 kan tilsynet dispensere fra lovens forbud dersom:

- a) konkurransereguleringen innebærer at konkurransen i vedkommende marked forsterkes,
- b) det må forventes effektivitetsgevinster som mer enn oppveier tapet ved konkurransebegrensningen,
- c) konkurransereguleringen har liten konkurransemessig betydning, eller
- d) det foreligger særlige hensyn.

Vurdering

Ifølge tilsynets regionkontor gjelder grunneierforeningens samarbeid regulering av festeavgifter ved bortfeste av tomt til bolig/fritidsbolig.

Tomtefesteloven av 30. mai 1975 har i §§ 12-14a bestemmelser om festeavgift. I § 13 heter det at festeavgiften ikke må settes høyere enn det som svarer til en rimelig avkastning av tomteverdien - med fradrag for tilskudd etter § 5 - og under hensyntagen til rentenivået. Ved oppregulering - som oftest avtalt til hvert 10. år - skal den nye festeavgiften fastsettes i samsvar med tomteverdien på reguleringstiden med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Oppregulering av festeavgifter for tomt til bolig- eller fritidshus er undergitt prisregulering gjennom forskrifter om forhøyelse av festeavgifter, sist endret ved kronprinsregentens resolusjon av 21. desember 1990. Forskriften gjelder bare dersom festeavgiften etter forhøyelsen vil overstige kr. 1000,- pr. år. Forskriften gjelder ikke dersom bortfesteren og festeren er enige om forhøyelsen av festeavgiften, og bortfesteren har gjort festeren oppmerksom på forskriften og hvilken avgift som kan innkreves etter denne.

I henhold til forskriftens § 2 må det ikke kreves høyere festeavgift for den enkelte betalingstermin enn den festeavgiften som gjaldt pr. 26. mai 1983, oppjustert med multiplikator fastsatt i forskrifter gitt av Konkurransetilsynet. Slike forskrifter fastsettes hvert kalenderår med utgangspunkt i konsumprisindeksen.

Ny tomtefestelov er vedtatt 20. desember 1996, men den er ennå ikke trådt i kraft. Når den trer i kraft, vil prisregulering av festeavgift følge direkte av loven. Lovens § 11 har et forbud mot urimelig høy festeavgift i forhold til det som vanligvis blir betalt på stedet ved nye festeforhold for liknende tomter på liknende leievilkår. Etter § 15 kan hver av partene kreve den avtalte festeavgiften regulert i samsvar med endringen i pengeverdien i tiden siden festeavtalen ble inngått, med mindre det ikke er tvil om at de har avtalt at festeavgiften skal stå uendret eller har avtalt regulering på annen måte. Kongen kan i forskrift fastsette hvilke multiplikatorer som skal benyttes når festeavgiften blir regulert i samsvar med endringen i pengeverdien.

Som det fremgår av ovenstående, er tomtefeste med dertil hørende fastsetting og regulering av festeavgift undergitt til dels omfattende regulering. Det antas derfor at et samarbeid om fastsetting av festeavgifter i relativt beskjedne grad vil påvirke fastsettelse og regulering av festeavgifter sammenliknet med den regulering som skjer gjennom ufravikelige regler i lov og forskrifter. Tilsynet mener videre at festeavgiftens størrelse i forhold til de totale kostnader ved å eie en bolig tilsier at de endringer i avgiften dette samarbeidet eventuelt kan medføre, ikke vil få særlige konsekvenser for omsetningen av eiendommer. Tilsynet antar således at det kan dispenseres for den aktuelle reguleringen på grunn av liten konkurransemessig betydning.

Vedtak

Med hjemmel i konkurranseloven § 3-9 c) har tilsynet fattet følgende vedtak:

Fåberg og Lillehammer grunneierforening gis dispensasjon fra konkurranseloven § 3-4, jf. § 3-1 for å kunne samarbeide om oppregulering av festeavgifter.

Vedtaket trer i kraft straks og varer til 1. mars 2003.

Dispensasjonen kan trekkes tilbake dersom vilkårene for dispensasjonen ikke er oppfylt eller forutsetningene for dispensasjonen ikke lenger er til stede.

Vedtaket kan påklages innen tre uker. En eventuell klage stiles til Arbeids- og administrasjonsdepartementet, men sendes Konkurransetilsynet. For øvrig vises til vedlagte klageskjema.

[til toppen](#)