



Finnmarkseiendommen
Postboks 133

9811 Vadsø

Alta, 28.01.2009

Varsel om økt festeavgift

Styret i Bollo hytteforening er kontaktet av en rekke av våre medlemmer om brevet som er sendt ut med varsel om økt festeavgift. Styret har drøftet saken. Vi er av den oppfatning at fremgangsmåten for økningen ikke er iht. avtale (festekontrakt). Avgiften skal jo reguleres iht. konsumprisindeksen, men det heter i festekontrakten at

"Hver av partene har likevel rett til å kreve avgiften fastsatt ved skjønn ved hver annen avgiftsregulering, dog ikke oftere enn hvert 20 år."

Fefo sier i sitt brev at de ikke ser

"... grunnlag for å kreve skjønn for ny prisfastsettelse"

Man hever festeprisen med henvisning til undersøkelser om gjeldende prisnivå og snur om på det avtale prinsippet ved å hevde at festerne selvsagt kan kreve skjønn. På vegne av hytteeierne vil vi be Fefo om å følge avtalt fremgangsmåte dersom de ønsker å øke festeavgiften – nemlig å kreve avgiften fastsatt ved skjønn for hvert enkelt tilfelle.

Selv om det i kontrakten er en mulighet til å fastsette avgift ved skjønn, betyr ikke dette at markedspris skal legges til grunn. Regelen om skjønn må betraktes som en mulighet til en noe høyere justering enn etter konsumprisindeksen dersom uforutsette ting skulle dukke opp (økte kostnader til administrasjon, endrede beskatningsregler, nye myndighetskrav etc.).

Når det er sagt er det å summarisk fastsette en tomteverdi for punktfeste til hytte til en markedspris på kr. 80.000,- meget tvilsomt. Fefo har nærmest monopol på hyttetomter i Finnmark og markedsprisene har nettopp blitt tvunget opp ved at det ikke tildeles hyttetomter. Med det tildelingssystem som brukes blir det kamp om de få ledige tomter. Mange melder seg på tildelinger (hyttelotteri) bare for å kunne selge sitt lodd (punktfeste) videre med fortjeneste og dette tvinger prisene opp. Det at noen få er villig til å betale i store summer for en attraktiv hyttetomt betyr ikke at alle er det. Ulike hyttetomter har også svært ulik attraktivitet. Eiendomspriser har vært kunstig høye de siste årene og det blir helt feil å bruke en slik midlertidig opphetet markedssituasjon til å fastsette en verdi på en hyttetomt.



Hyttetomtene er punktfeste og i praksis "disponerer" vel hver hytteeier eksklusivt 200-300 m², dvs. hytta og umiddelbar nærhet. En markedspris på 80.000,- er ut fra dette over dobbelt så mye som høyeste tomtepris for boligeiendommer i Alta sentrum, 4 ganger så mye som boligpriser i nærliggende områder (Tverrelvdalen) og 6 ganger så mye som boligpriser i distriktene. Det naturlige ville være et motsatt prinsipp.

De fleste hyttene som har fått varsel om prisøkning stammer vel fra tildelingen av ca. 55 hyttetomter i 1989. Festavgiften ble den gang (1990) fastsatt til kr. 170,- pr. år. Regulerer vi det med konsumprisindeksen juni 1989 – juni 2008 burde prisen nå vært 51,4 % høyere enn startprisen dvs. rundt kr. 260,- pr. år. Det var vel ingen som drømte om at det skulle innføres priser etter råde markedsprinsipper som innebærer at avgiften multipliseres opp 15 ganger.

I dette bildet må det også nevnes at når tomtene ble tildelt var veien til hytteområdet i rimelig god stand. Hytteeierne er meget skuffet over Fefos manglende bidrag til vedlikehold av vegen. Ved tidligere reguleringer har det foreligget en rekkefølgebestemmelse om at vegspørsmålet skulle bringes i orden før nye tildelinger skjedde. Fefo har løpt fra sine forpliktelser. Hytteeierne ser med uro på at man blir et offer for økende avgifter og beskatning uten at noe tilføres tilbake. Den økte trafikken i området har ført til at hytteeierne på eget initiativ også må betale for vedlikehold av offentlige scooterløyper.

På vegne av våre medlemmer vil styret få uttrykke en skuffelse over at Fefo ser ut til å utvikle seg mer i retning et profittmaksimerende selskap enn en forvalter av vår felles eiendom.

Med vennlig hilsen

Bjørnar Bull
Styreleder