

## Synspunkter fra et økonomisk perspektiv

Et nyttig foredrag og møte, som ble gjennomført på Holmsbu Bad. Viktig å få advokatens gjennomgang av hvilke lovalternativer som vurderes, og hans oppfatning av hvilken løsning som sannsynligvis blir valgt av myndighetene. Med dette som bakgrunn er det langt lettere å lage et regnestykke som kan bidra som beslutningsgrunnlag for hver enkelt.

Regnestykket avgjøres naturlig nok av lovens innhold. Det eneste vi har å gå ut fra er advokatens kvalifiserte tro og vurdering. Den gikk i korte trekk ut på at dagens avtaler gjelder ut avtaleperioden og at den deretter vil bli justert til en pris per mål på 9.000 + indeksregulering fra ny lov trådte i kraft. Per i dag er summen justert til ca 11.000.

### Så til regnestykket:

Forutsetninger: Inntil 1 mål tomt, tilbud på 500.000 for en tomt som er taksert til 1.250.000, 40 år igjen av dagens avtale, festeavgift på 2.000 kroner per år, lånerente på 3,5 prosent, skattefordel på renter på gjeld: 28%, og advokatens vurdering av hvilket alternativ som myndighetene vil gå for.

Dette regnestykket må deles opp i to deler. Den første delen går på hvor mye du vil tjene på å ha en gunstig festeavtale i 40 år (forutsetning) og det andre er hva tomten sannsynligvis vil koste om 40 år.

### Del 1: De 40 resterende årene av festekontrakten

Kjøper du tomten får du en rentekost over 40 år på 700.000, men du får også en skattefordel på 196.000 kroner. Din tomtekostnad blir med andre ord 504.000 kroner

En som ikke kjøper tomten har ingen renteutgifter på lånet i perioden og betaler 80.000 kroner i festeavgift.

Konklusjon: Den som ikke kjøper blir 424.000 nåverdikroner ( $504.000 - 80.000 = 424.000$ ) rikere enn de som kjøper.

### Del 2: Perioden etter at dagens avtale har gått ut

Nå forandrer regnestykket seg en del da de gode tidene med 2000 nåverdikroner i årlig festeavgift er over. Nå må du påregne 11.000 nåverdikroner i årlig tomtefeste. Selger bestemmer selv om han/hun vil selge til deg, men med en inntekt på 11.000 nåverdikroner i året, der lånerenten er 3,5% ville det vært det samme som å få 314.000 kroner av deg, som de kunne satt i banken og fått 3,5% avkastning på. Også det ville gitt en årlig avkastning på 11.000 kroner, og det skulle tilsi at riktig pris vil ligge på dette nivået.

### Konklusjon:

Gitt at forutsetningene stemmer vil du med andre ord spare 424.000 kroner de første 40 åra og deretter vil du sannsynligvis enten få kjøpt tomta billigere enn du nå har fått tilbud om (314.000 nåverdikroner vs. 500.000 nåverdikroner), eller du kan alternativt bare fortsette å feste til en fortsatt gunstig pris på 11.000 nåverdikroner. Forutsetningene kan selvsagt forandre seg både når det gjelder rentenivå og lover, men det skal endre seg dramatisk før konklusjonen går over til at kjøp er gunstigere.

Tilbake står du da med verdisetting av usikkerhet i forhold til de forutsetningene som er lagt inn i dette dokumentet. Det vil være individuelt, og derfor er ikke dette noen anbefaling, men ene og alene en del av et beslutningsgrunnlag.