



Regjeringen.no

# Nye regler om regulering av festeavgiften ved forlengelse av festeavtaler

Pressemelding | Dato: 27.03.2015 | Nr: 24 - 2015

Regjeringen fremmer i dag forslag til endringer i tomtefestelovens regler om regulering av festeavgiften ved forlengelse av festeavtaler.

Bakgrunnen for lovforslaget er Den europeiske menneskerettsdomstolens dom 12. juni 2012 der domstolen kom til at festerens rett til å kreve forlengelse av festeavtaler på samme vilkår som før ved festetidens utløp var i strid med bortfesterens eiendomsvern etter Den europeiske menneskerettskonvensjonen første tilleggsprotokoll artikkel 1. Det fremgår av dommen at forlengelsesreglene i tomtefesteloven må endres.

– Dommen viser at tomtefestelovens regler om forlengelse av festeavtaler må ta mer hensyn til bortfesterens eiendomsrett. Forslaget innebærer at tomtefesteloven nå kommer i overensstemmelse med Norges menneskerettslige forpliktelser, sier justis- og beredskapsminister Anders Anundsen.

Det foreslås at bortfesteren ved forlengelse av festeavtalen kan kreve regulering av festeavgiften ved et «engangsløft». Den regulerte festeavgiften skal etter forslaget utgjøre 2,5 prosent av råtomtverdien oppad begrenset til et høyestebeløp («tak») på 11 378 kroner. Høyestebeløpet gjelder for hvert dekar tomt, eller per tomt dersom tomten er mindre enn ett dekar. Festerens rett til å kreve avtalen forlenget ved festetidens utløp skal fortsatt gjelde.

Proposisjonen har bakgrunn i utredningen NOU 2013: 11 Festekontrakter og folkerett, hvor det ble fremmet ulike lovforslag om regulering av festeavgiften ved forlengelse av festeavtalen. Utredningen ble sendt på høring 23. oktober 2013 med høringsfrist 10. januar 2014.

– Utredningen og høringen viser at tomtefeste er et rettsområde preget av interessemotsetninger. Med det lovforslaget som fremmes i dag, mener jeg regjeringen har lyktes i å finne en rimelig balanse mellom bortfesternes og festernes interesser, sier Anundsen.

Forslaget om regulering av festeavgiften ved forlengelse kan føre til høyere innløsningssummer. Etter dagens hovedregel skal innløsningssummen settes til 25 ganger årlig festeavgift etter regulering på innløsningstidspunktet. Velger festeren å innløse festetomten når festetiden er ute, settes innløsningssummen til 25 ganger den festeavgiften bortfesteren kan kreve etter lovforslaget (2,5 prosent av råtomtverdien oppad begrenset til det nevnte høyestebeløpet). Det foreslås at det samme skal gjelde hvis festeren innløser tomten ti år eller kortere før festetiden er ute. Forslaget er begrunnet i bortfesterens rett til full erstatning ved ekspropriasjon etter Grunnloven § 105. For tidsbegrensede festeavtaler kan bortfesteren velge å kreve innløsningssummen satt til 40 prosent av råtomtverdien. Lovforslaget gjør ingen endringer i denne regelen.

## Faktaark

[Fakta om festeavgift ved forlengelse og beregning av innløsningssum](http://www.regjeringen.no/nb/tema/lov-og-rett/innsikt/regjeringens-forslag-til-endringer-i-tomtefesteloven--festeavgift-ved-forlengelse-og-beregning-av-innlosningssum/id2404017/)

[\(http://www.regjeringen.no/nb/tema/lov-og-rett/innsikt/regjeringens-forslag-til-endringer-i-tomtefesteloven--festeavgift-ved-forlengelse-og-beregning-av-innlosningssum/id2404017/\)](http://www.regjeringen.no/nb/tema/lov-og-rett/innsikt/regjeringens-forslag-til-endringer-i-tomtefesteloven--festeavgift-ved-forlengelse-og-beregning-av-innlosningssum/id2404017/)

Justis- og beredskapsdepartementet

TEMA



Regjeringen.no

# Regjeringens forslag til endringer i tomtefesteloven – festeavgift ved forlengelse og beregning av innløsningssum

Artikkel | Sist oppdatert: 27.03.2015

I Prop. 73 L (2014-2015) har regjeringen lagt frem forslag til endringer i tomtefesteloven.

[Lovforslaget finner du her \(http://www.regjeringen.no/nb/dokumenter/prop.-73-l-2014-2015/id2402445/\)](http://www.regjeringen.no/nb/dokumenter/prop.-73-l-2014-2015/id2402445/)

Forslaget er nå til behandling i Stortinget. Det er foreslått at reglene skal tre i kraft 1. juli 2015. Forslaget gjelder feste til bolighus og fritidshus og går i korthet ut på følgende:

## 1. Festeavgift ved forlengelse av festeavtalen

*Avtaler som løper ut etter 1. juli 2015:*

Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen i utgangspunktet på samme vilkår som før. Bortfesteren kan imidlertid kreve regulering av festeavgiften innen tre år etter at festetiden er ute. Bortfesteren får dermed rett til et engangsløft av festeavgiften i forbindelse med forlengelsen av avtalen.

*Avtaler som allerede er forlenget:*

For avtaler som er forlenget før 1. juli 2015, fortsetter festeavtalen i utgangspunktet å løpe på samme vilkår som før. Bortfesteren kan imidlertid fra ikrafttreddelsen av loven og frem til og med 31. desember 2017 kreve regulering av festeavgiften. Bortfesteren får dermed rett til et engangsløft av festeavgiften selv om avtalen allerede er forlenget, men dette må kreves innen utløpet av 2017.

*Hva festeavgiften kan settes til når bortfesteren kever regulering:*

I begge de tilfeller som er nevnt foran, gjelder følgende regler for bortfesterens regulering av festeavgiften:

- Den årlige festeavgiften settes til 2,5 % av tomteverdien. Ved beregningen av tomteverdien skal det gjøres fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Tomteverdien kan ikke settes høyere enn det tomten kan selges for om det bare er tillatt å sette opp det huset eller de husene som er på tomten.
- Det settes likevel et maksimalbeløp (et «tak») for den årlige festeavgiften. Uansett tomtens verdi, kan festeavgiften ikke utgjøre mer enn 11 378 kroner per dekar tomt. Dette maksimalbeløpet gjelder også hvis tomten er mindre enn ett dekar. Maksimalbeløpet justeres årlig i samsvar med endringene i pengeverdien.

Etter at festeavgiften er regulert denne ene gangen, kan festeavgiften bare reguleres i samsvar med endringer i pengeverdien.

For tilfeller der de nye reglene fører til at den årlige festeavgiften øker med mer enn 8000 kroner, er det foreslått en overgangsregel: For festeavgift som forfaller før 1. januar 2017, kan bortfesteren da bare kreve den gamle festeavgiften med et påslag på 8000 kroner. For festeavgift som forfaller 1. januar 2017 eller senere, kan bortfesteren kreve den nye festeavgiften fullt ut.

Det foreslås et unntak for festeavtaler der det er avtalt en rett for festeren til å kreve forlengelse og det følger av avtalen at bortfesteren ikke har rett til regulering av festeavgiften utover det som følger av endringer i pengeverdien.

## 2. Innløsning

Det foreslås ingen endringer i festerens rett til å kreve innløsning av tomten, men det foreslås endringer i reglene om beregningen av innløsningssummen.

Innløsningssummen skal som hovedregel være 25 ganger årlig festeavgift etter regulering på innløsningstidspunktet. Lovforslaget innebærer at dersom festeren velger å kreve innløsning av festetomten når festetiden er ute, settes innløsningssummen til 25 ganger den festeavgiften bortfesteren kan kreve etter reglene som er nevnt foran (i punkt 1). Det samme gjelder dersom festeren velger å kreve innløsning ti år eller kortere før festetiden er ute. Ved innløsning som finner sted når festetiden er ute eller ti år eller mindre før dette tidspunktet, kan bortfesteren med andre ord kreve at festeavgiften skal reguleres etter reglene som er nevnt foran (i punkt 1), og at det er denne festeavgiften som skal ganges med 25 ved fastsettelsen av innløsningssummen.

De foreslåtte reglene gjelder bare hvis innløsningstiden er inne eller festetiden er ute 1. juli 2016 eller senere. Er innløsningstiden inne eller festetiden ute før dette tidspunktet, gjelder de nåværende reglene.

For tidsbegrensede festeavtaler kan bortfesteren kreve at innløsningssummen skal settes til 40 % av tomteverdien. Lovforslaget gjør ingen endringer i denne regelen.

Justis- og beredskapsdepartementet

TEMA

Lov og rett



Regjeringen.no

# Prop. 73 L (2014-2015)

## Endringer i tomtefesteloven (festeavgift ved forlengelse m.m.)

Justis- og beredskapsdepartementet

### 1 Proposisjonens hovedinnhold

I proposisjonen her fremmer Justis- og beredskapsdepartementet forslag om endringer i tomtefesteloven. Lovforslaget gjelder bortfesteres adgang til å kreve regulering av festeavgiften i forbindelse med forlengelse av feste til bolighus og fritidshus. Lovforslaget har bakgrunn i Den europeiske menneskerettsdomstolens dom 12. juni 2012 i saken Lindheim og andre mot Norge og bygger på utredningen i NOU 2013: 11 Festekontrakter og folkerett.

Den europeiske menneskerettsdomstolen kom i den nevnte dommen til at reglene i tomtefesteloven § 33 om festerens rett til å kreve forlengelse av feste til bolighus eller fritidshus på samme vilkår som før kan føre til et resultat som ikke er forenlig med bortfesterens eiendomsvern etter Den europeiske menneskerettskonvensjon første tilleggsprotokoll artikkel 1 (EMK P1-1). Departementet legger til grunn at synspunktene i dommen rekker lenger enn til kun å gjelde de konkrete festeforholdene som ble vurdert i saken. I dommen gjøres det klart at det underliggende problemet skyldes lovgivningen som sådan. Siktemålet med lovforslaget i proposisjonen er å sikre bedre proporsjonalitet i reglene om forlengelse av feste til bolighus og fritidshus slik at liknende krenkelser av EMK ikke gjentar seg. En nærmere vurdering av forpliktelsene etter EMK og behovet for å endre tomtefesteloven som følge av Lindheim-dommen er gitt i punkt 3 i proposisjonen.

Departementet legger på bakgrunn av dommen til grunn at festerens rett etter tomtefesteloven § 33 til å forlenge festeavtalen ved festeavtalens utløp er forenlig med EMK. Endringsbehovet knytter seg til festeavgiften etter forlengelse av avtalen. I sin kritikk av de nåværende reglene i § 33 pekte domstolen blant annet på den lave festeavgiften reglene kan føre til, at tomteverdi er utelukket som relevant reguleringsfaktor, og at verdistigning av tomten utelukkende tilfaller festeren ved videresalg. Etter departementets vurdering skyldes krenkelsen av EMK samspillet mellom tomtefesteloven §§ 7, 15 og 33. Disse bestemmelsene fører til at festeavtalen etter forlengelsen blir tidsbestemt, og at festeavgiften ved forlengelsen ikke kan reguleres med mer enn endringer i konsumprisindeksen.

Forslaget om nye regler i tomtefesteloven som stiller bortfesteren i en gunstigere posisjon ved forlengelse av festet enn etter nåværende lovgivning, må forene ulike og til dels motstridende hensyn, noe høringen viser. De nye reglene må avhjelpe de svakheter ved lovgivningen som EMD pekte på i Lindheim-dommen. Samtidig må det tas hensyn til festerens vern etter EMK og Grunnloven. Sentralt står også behovet for regler som kan gi stabilitet på et område som har vært preget av tvister. Det er videre nødvendig å se lovens regler i sammenheng. Lovendringene må utformes på en måte som i størst mulig grad er forenlig med lovens system for øvrig.

Departementet foreslår at det fortsatt skal være en rett for festeren etter § 33 til å kreve forlengelse av festet ved utløpet av festeavtalen. Festet forlenges i utgangspunktet på samme vilkår som før, men det foreslås en adgang for bortfesteren til å kreve regulering av festeavgiften i forbindelse med forlengelsen. Se lovforslaget § 15 fjerde ledd og punkt 4 i proposisjonen. Departementet foreslår at bortfesteren gis rett til et «engangsløft» av festeavgiften innen tre år etter forlengelsen av festeavtalen. Forslaget bygger på en generell avveining mellom hensynet til bortfesteren og hensynet til festeren. Departementet foreslår at den regulerte festeavgiften skal utgjøre 2,5 prosent av tomteverdien. Tomteverdien skal etter forslaget beregnes på samme måte som etter nåværende § 15 annet ledd nr. 3 og § 37 første ledd tredje punktum.



For å unngå at festerne får en betydelig økning av festeavgiften, foreslår departementet et høyestebeløp («tak») for hva festeavgiften kan utgjøre i året. Høyestebeløpet foreslås satt til 9000 kroner, justert ved hvert årsskifte etter 1. januar 2002 i samsvar med endringen i pengeverdien. Dette svarer i 2015 til 11 378 kroner. Høyestebeløpet gjelder for hvert dekar tomt, eller per tomt dersom tomten er mindre enn ett dekar. Forslaget om et høyestebeløp er utformet i samsvar med høyestebeløpet etter gjeldende § 15 annet ledd nr. 2.

Departementet foreslår ikke å knytte høyestebeløpet til antallet boenheter på tomten, slik det har vært foreslått regler om i NOU 2013: 11. Departementet foreslår heller ikke noe minstebeløp for festeavgiften.

Etter departementets forslag til § 33 trenger ikke festeren å kreve forlengelse når festetiden er ute. Med mindre festeforholdet avsluttes fra festerens side, løper festet videre på samme vilkår som før, men med rett for bortfesteren til å kreve regulering etter forslaget til § 15 fjerde ledd. Det foreslås et unntak fra bortfesterens reguleringsrett for tilfeller der det er avtalt en rett for festeren til å kreve forlengelse av festet, og det følger av avtalen at bortfesteren ikke har rett til regulering av festeavgiften utover det som følger av endringen i pengeverdien, se punkt 5.3 i proposisjonen.

De foreslåtte reglene om reguleringsrett for bortfesteren i forbindelse med forlengelse av festeavtalen gjelder ved feste til bolighus og fritidshus. Det foreslås like regler for disse to formene for festeforhold, se punkt 5.1. Det foreslås ikke unntak eller særlige regler for offentlige bortfestere, se punkt 5.2. Det foreslås i punkt 5.4 at reglene skal gjelde både for avtaler som allerede er forlenget i medhold av de nåværende reglene i § 33, og for fremtidige forlengelser. I punkt 5.5 vurderes enkelte ytterligere forslag om unntak fra reglene om reguleringsrett for bortfesteren som er tatt opp av utvalget eller under høringen. Departementet foreslår ikke slike særregler eller unntak.

I NOU 2013: 11 er det foreslått at bortfesteren skal gis en rett til å kreve ny regulering av festeavgiften når det er gått minst 30 år fra forrige regulering. Departementet foreslår ikke å følge opp dette forslaget. Det er vanskelig å forutse hva som eventuelt vil være en treffende reguleringsmekanisme for festeavgiften flere tiår frem i tid. Dersom utviklingen over tid skulle tilsi at det bør gis adgang til ny regulering av festeavgiften etter tidsintervaller i tråd med utvalgets forslag, kan dette gjøres ved ny lovgivning.

Departementet foreslår heller ikke noen sikkerhetsventil i tomtefesteloven § 11 for «særs urimeleg låg» festeavgift slik utvalget har foreslått. Departementet foreslår en bestemmelse som gjør det mulig i ekstraordinære tilfeller å fastsette en festeavgift som er høyere enn høyestebeløpet når dette er nødvendig av hensyn til bortfesterens vern etter EMK P1-1. Bestemmelsen er ment som en snever unntaksbestemmelse med det formål å forhindre mulige krenkelser av EMK P1-1. Sikkerhetsventilen gjelder kun for regulering av festeavgiften i forbindelse med forlengelse av avtalen og gir ikke en generell adgang til revisjon av festeavgiften. Se om dette punkt 4.4. i proposisjonen.

Det følger av tomtfesteloven § 37 første ledd første punktum at dersom festeren velger å innløse tomten, skal innløsningssummen som hovedregel være 25 ganger årlig festeavgift etter regulering på innløsningstiden. Som følge av forslaget om en rett for bortfesteren til å kreve regulering av festeavgiften ved forlengelse foreslår departementet en endring av reglene om beregning av innløsningssum i § 37 første ledd, se punkt 6 i proposisjonen. Departementet foreslår at ved innløsning som finner sted ti år eller kortere før avtalen kunne ha vært forlenget etter § 33, kan bortfesteren kreve regulering av festeavgiften etter lovforslaget § 15 fjerde ledd som grunnlag for beregningen av innløsningssummen etter § 37 første ledd første punktum. Denne bestemmelsen foreslås tatt inn som et nytt annet punktum i § 37 første ledd. Når bortfesteren etter lovforslaget vil ha utsikter til en regulering av festeavgiften ved forlengelse av festeavtalen, bør retten til regulering av festeavgiften reflekteres i innløsningssummen hvis utløpet av festeavtalen ligger noenlunde nært frem i tid. Forslaget har blant annet bakgrunn i bortfesterens rett til full erstatning etter Grunnloven § 105.

De foreslåtte reglene om regulering av festeavgiften ved forlengelse og beregning av innløsningssummen har et tilbakevirkende element som rammer festerne. Forholdet til Grunnloven § 97 vurderes i punkt 7 i proposisjonen. Departementet legger til grunn at lovforslaget er i samsvar med Grunnloven § 97.

I punkt 8 i proposisjonen vurderes behovet for overgangsregler. Departementet foreslår for det første en overgangsregel som slår fast at bortfesteren kan kreve regulering av festeavgiften etter lovforslagets § 15 fjerde ledd selv om festeavtalen allerede er forlenget. Bortfesteren kan kreve slik regulering av festeavgiften fra ikrafttredelsen av loven og frem til 1. januar 2018. De foreslåtte reglene om bortfesteres rett til å kreve regulering av festeavgiften vil føre til at noen festere vil få en merkbar økning av festeavgiften.

Departementet ser derfor også behov for en overgangsregel som setter en grense for hvor tidlig etter ikrafttredelsen bortfesteren skal kunne kreve den oppregulerte festeavgiften med full effekt.

Departementet foreslår at dersom reguleringen fører til at den årlige festeavgiften øker med mer enn 8000 kroner, kan bortfesteren for festeavgift som forfaller før 1. januar 2017, ikke kreve den delen av festeavgiften som overstiger dette beløpet. Videre foreslås det en overgangsregel om skjæringstidspunktet for anvendelsen av de nye reglene om innløsningssum. Lovforslagets regler om beregning av innløsningssum innebærer at det kan være av betydning for innløsningssummen om det er de nåværende eller de nye reglene som får anvendelse. Departementet foreslår at de nye reglene skal gjelde hvis innløsningstiden er inne eller festetiden ute 1. juli 2016 eller senere. Er innløsningstiden inne eller festetiden ute før dette tidspunktet, kan innløsningssummen ikke beregnes på grunnlag av oppregulert festeavgift etter de nye reglene.

Midlertidig lov 14. desember 2012 nr. 89 om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus ble gitt for å avklare rettstilstanden etter Lindheim-dommen og frem til permanente lovendringer som følge av dommen kunne komme på plass. Den midlertidige loven oppheves 1. juli 2015, jf. lovens § 5. Det foreslås på denne bakgrunn at lovforslaget i proposisjonen trer i kraft fra samme tidspunkt.



Regjeringen.no

Ansvarlig for [Justis- og beredskapsdepartementets sider](#):

Ansvarlig redaktør: [Gunnar A. Johansen](#)

Nettredaktør: [Guttorm Aanes](#)

Ansatte i JD: [Depkatalog](#)

Organisasjonsnummer: 972 417 831