

Veileder til festeforhold i Sjusjøen Vel

Om veilederen og lovens utgangspunkter

Denne veilederen skal kunne brukes til å avklare spørsmål som måtte oppstå knyttet til festeforhold i Sjusjøen Vel. Det kan være forhold som er uklare ut fra festekontrakten eller som overhodet ikke er regulert i festekontrakten, eller det kan være spørsmål om det som står i festekontrakten er bindende for fester.

Festeforhold reguleres av tomtfesteloven. Loven er preseptorisk, dvs. at det ikke kan avtales eller gjøres gjeldende vilkår i festeavtalen som strider mot lovens bestemmelser. Eventuelle avtalevilkår som strider mot loven ser man bort fra og lovens regulering legges til grunn. Unntak gjelder der det fremgår av tomtfesteloven at den kan fravikes ved avtale.

Tomtfesteloven skiller mellom tre typer festeforhold, som kan ha ulik regulering i loven:

1. Nye festeavtaler: Festeavtaler inngått eller forlenget 1. januar 2002 eller senere
2. Festeavtaler inngått eller forlenget 1. januar 1976 til og med 31. desember 2001
3. Festeavtaler inngått før 1976

Lovens bestemmelser gjelder for alle de ovenfor nevnte festeavtalene, med mindre noe annet fremgår av loven.

I veilederen nedenfor tas følgende temaer opp: (1) fastsettelse av festeavgiften, (2) regulering av festeavgiften, (3) varighet og forlenging av festekontrakter, (4) innløsning av festekontrakter og (5) overdragelse av festekontrakter.

1. Fastsettelse av festeavgift

Forbud mot å fastsette en urimelig høy festeavgift:

I utgangspunktet står bortfester og fester fritt til å avtale festeavgiftens størrelse ved inngåelse av festeavtalen. Fastsettelse av festeavgiften er imidlertid begrenset oppad, ved at det ikke kan avtales en festeavgift som er «urimelig høy» i forhold til det som vanligvis blir betalt på samme sted ved feste av liknende tomter og på liknende avtalevilkår. Hva som er en «urimelig høy» festeavgift skal vurderes opp mot nye festeforhold. At prisen tidligere har vært spesielt høy eller lav på sammenliknbare festeforhold er altså ikke avgjørende. Det må også være et klart og ikke uvesentlig avvik fra sammenliknbare festeforhold for at festeavgiften skal anses «urimelig».

Merk at fastsettelse av festeavgiften gjelder ved første gangs opprettelse av festeforholdet, dvs. når fester og bortfester inngår avtale om at fester skal feste tomten. Ved overføring av festeforholdet til ny fester, trer den nye festeren inn i den eksisterende festekontrakten. Det fastsettes da ikke noen ny festeavgift. Se nærmere punkt 5 om overføring av festeretten.

Forbudet mot å fastsette en urimelig høy festeavgift er regulert i tomtfesteloven § 11.

2. Regulering av festeavgiften

2.1 Regulering av festeavgift med utgangspunkt i endringer i pengeverdien (KPI):

Hvordan skal festeavgiften reguleres

Utgangspunktet i tomtefesteloven er at både fester og bortfester kan kreve at festeavgiften reguleres opp eller ned i tråd med endringene i pengeverdien (konsumprisindeksen) fra tidspunktet festeavtalen ble inngått. Dette gjelder uavhengig av hva som står i festeavtalen. Det gjelder to unntak fra dette dersom det **utvilsomt**:

1. er avtalt at festeavgiften **ikke** skal reguleres. I så fall skal festeavgiften stå uendret.
2. er avtalt en **lavere** regulering enn det som følger av endringen i konsumprisindeksen. I så fall skal den lavere reguleringen legges til grunn.

Det kan altså ikke avtales en høyere regulering av festeavgiften enn det som følger av endringene i konsumprisindeksen. Et slikt avtalevilkår kan ikke gjøres gjeldende.

Eksempel festekontrakt 1965 Pihl punkt 3:

*«Det tas forbehold om at festeavgiften hvert 10. år, regnet fra 1/1 1965 skal kunne reguleres under hensyn til endringer i rente- eller prisnivået, **eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren**. Videre tas forbehold om regulering på samme måte ved overdragelse til andre enn ektefelle, og senere for hvert 10. år regnet fra første årsskifte etter overdragelsen.»*

Kommentar: Merk at fremhevet tekst i ovenfor siterte festekontrakt kun kan gjøres gjeldende dersom det vil føre til en lavere regulering av festeavgiften enn det som følger av endring i pengeverdien (KPI).

Eksempel festekontrakt 1 punkt 10:

*Festeavgiften er avkastning av eiendommens tomteverdi beregnet etter en avkastningsrente på 5 %. Ved første gangs inngåelse av festekontrakt er det gitt en rabatt på festeavgift i forhold til tomteverdi og avkastningsrente. **Bortfester forbeholder seg retten til å fjerne denne rabatten ved overdragelse.***

Kommentar: Fremhevet tekst i ovenfor siterte festekontrakt kan ikke gjøres gjeldende, da det strider i mot tomtefestelovens regler om regulering av festeavgiften. Loven åpner ikke for spesielle endringer i festeavgiften ved overdragelse av festeretten.

Når kan festeavgiften reguleres

Det kan *ikke* avtales at regulering av festeavgiften skal kunne gjøres oftere enn hvert år, men utover det står fester og bortfester fritt til å avtale hyppigheten av reguleringen. Hvis ikke partene har avtalt noe annet, skal regulering gjøres hvert tiende år.

Eksempel festekontrakt 1965 Pihl punkt 3:

*«Det tas forbehold om at festeavgiften hvert 10. år, regnet fra 1/1 1965 skal kunne reguleres under hensyn til endringer i rente- eller prisnivået, eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren. **Videre tas forbehold om regulering på samme måte ved overdragelse til andre enn ektefelle**, og senere for hvert 10. år regnet fra første årsskifte etter overdragelsen.»*

Kommentar: Fremhevet tekst i ovenfor siterte festekontrakt kan ikke gjøres gjeldende dersom det er mindre enn ett år siden forrige regulering.

Reglene om regulering av festeavgift beskrevet ovenfor er regulert i tomtefesteloven § 15 første, tredje og åttende ledd.

- 2.2 Engangsregulering ved forlengelse av festeforhold og etter 30 år fra forrige engangsregulering:

Når festetiden etter kontrakten er ute og tomten ikke blir innløst av festeren eller oppsagt, er utgangspunktet at festeavtalen automatisk forlenges på samme vilkår som før. Bortfester kan imidlertid kreve en engangsregulering av festeavgiften, slik at festeavgiften oppreguleres når festeforholdet forlenges.

Den årlige festeavgiften skal da reguleres til **2 % av tomteverdien**, men det gjelder et tak for denne oppreguleringen, slik at maksbeløpet i året per dekar tomt er på NOK 9000 (justert for endring i pengeverdien hvert år etter 1. januar 2002). Per desember 2022 er maksbeløpet per dekar NOK 14 527.

Ved beregningen av tomteverdien skal det:

- i. gjøres fradrag for verdiøkning som festeren har tilført til tomten med egne tiltak eller tilskudd til tiltak som er foretatt av andre
- ii. ses bort fra mulig utviklingspotensiale på tomten. Dvs. at det er det beløpet tomten kan selges for dersom det bare er tillatt å sette opp det eller de husene som står på tomten ved reguleringstidspunktet som skal legges til grunn ved beregningen.

Bortfester må kreve denne engangsreguleringen **innen 3 år etter at festetiden er ute**, hvis ikke bortfaller kravet,

Engangsregulering av festeavgiften i tråd med tomteverdien kan også kreves når det har gått 30 år fra første engangsregulering ble foretatt i forbindelse med forlengelsen. Dette innebærer at det totalt kan skje to slike engangsreguleringer ila festeforholdet. Begrepet «engangsregulering» er derfor noe misvisende, ettersom det potensielt kan gjøres totalt to ganger. Vi mener basert på lovens ordlyd at det er liten tvil om at engangsregulering ikke kan kreves mer enn to ganger. Per tidspunkt for utarbeidelse av denne veilederen er vi imidlertid kjent med at noen mener det kan tenkes at domstolen vil åpne for ytterligere regulering, slik at det for eksempel kan kreves et engangsløft hvert 30. år etter forlengelsen. Dette vil i så fall være en fravikelse av lovens ordlyd slik § 15 femte ledd er utformet, og inntil noe annet er fastslått av domstolen vil det etter vår oppfatning måtte legges til grunn at engangsreguleringen kan kreves totalt to ganger.

Engangsregulering kan ikke kreves dersom det er avtalt en rett til forlengelse av festeforholdet, og det følger av avtalen at det ikke er adgang til regulering utover det som endringen i pengeverdien tilsier.

Engangsregulering kan heller ikke kreves for tidsubegrensede festeavtaler, ettersom det da ikke er aktuelt med forlengelse. Eksempelvis løper noen av festekontraktene med Brøttum almenning til de sies opp av fester. Disse skal kun reguleres i tråd med punkt 2.1 ovenfor.

Reglene om engangsregulering av festeavgiften er regulert i tomtefesteloven § 15 fjerde og femte ledd

3. Varighet og forlenging av festekontrakter

3.1 Festetid og oppsigelse

Tomtefesteloven har tre ulike reguleringer av festekontraktens varighet. Det skilles da mellom

1. Nye festeavtaler. Festeavtaler inngått eller forlenget den 1. januar 2002 eller senere
 - a. Disse festeavtalene løper uten tidsbegrensning, dvs. til de blir sagt opp av fester eller eventuelt innløst. Bortfester har ikke oppsigelsesrett.
2. Festeavtaler inngått eller forlenget 1. januar 1976 til og med 31. desember 2001

- a. Festetiden for disse avtalene er 80 år, med mindre det er avtalt
 - i. Lengre festetid
 - ii. Feste uten tidsbegrensning
 - iii. At festeforholdet opphører ved innløsning eller oppsigelse fra fester
3. Festeavtaler inngått før 1976
 - a. For disse avtalene gjelder det som er avtalt om festetid mellom fester og bortfester.

Reglene om festekontraktens varighet må ses i sammenheng med reglene om oppsigelse og forlengelse. Tomtefesteloven har en egen bestemmelse som gjelder for festeavtaler som kan bringes til opphør ved oppsigelse. For fritidsboliger gjelder dette følgende avtaler:

- Festeavtaler som er inngått før 1976 og er tidsbegrensede eller har oppsigelsesregler i avtalen
- Festeavtaler inngått etter 1975 og før 1. januar 2002 som er tidsbegrensede eller med oppsigelsesadgang for fester
- Festeavtaler inngått eller forlenget fra og med 1. januar 2002, med lovfestet oppsigelsesadgang for fester

Festeavtaler inngått før 1976 kan sies opp av både bortfester og fester, dersom det er avtalt en bestemt festetid, f.eks 60 år, eller avtalen ellers åpner for oppsigelse. Festeavtaler inngått etter 1975 og før 1. januar 2002 kan sies opp av bortfester og fester dersom det er avtalt en bestemt festetid, f.eks 80 år, eller det ellers er avtalt at avtalen kan sies opp av fester. Festeavtaler inngått fra 1. januar 2002 kan kun sies opp av fester.

Oppsigelsesfristen er to år, men partene kan avtale en **lengre** oppsigelsesfrist. Avtale om kortere oppsigelsesfrist enn to år er ikke bindende for fester. Derimot vil fester kunne velge å benytte seg av en avtale om kortere oppsigelsesfrist. Oppsigelsen må være **skriftlig**.

Når festetidens utløp nærmer seg i **tidsbegrensede festeforhold**, f.eks. festeforhold med en festetid på 80 år, må bortfester og fester være oppmerksomme på at det må sendes skriftlig oppsigelse senest to år før festetidens utløp. Hvis ikke dette gjøres, vil festeforholdet løpe videre som en *tidsubegrenset* festeavtale med kun oppsigelsesadgang for fester. Dersom bortfester sender skriftlig oppsigelse senest to år før festetidens utløp, vil festeforholdet opphøre og festeforholdet skal avvikles når festetiden har løpt ut. Fester kan likevel møte oppsigelsen med et krav om innløsning, forutsatt at vilkårene for innløsning er til stede, og innløsningskravet fremsettes innen ett år før festetidens utløp, se punkt 4.

Reglene om festekontraktens varighet og oppsigelse er regulert i tomtefesteloven §§ 7 og 9.

3.2 Forlengelse av festekontrakter

Etter loven blir festeforholdet automatisk forlenget på samme vilkår når festetiden er ute og fester ikke benytter seg av innløsningsretten (og ingen av partene har benyttet seg av oppsigelsesadgangen innen to år før festetidens opphør). Som nevnt under punkt 2.2, kan imidlertid bortfester kreve en engangsregulering av festeavgiften ved forlenging av festeretten.

At festeforholdet forlenges automatisk, innebærer at festeren ikke trenger å foreta seg noe eller kreve forlengelse. Etter forlengelse som har skjedd 1. januar 2002 eller senere, går festeavtalen dessuten automatisk over til å bli en avtale som løper uten

tidsbegrensning, og festeren har adgang til å si opp festeforholdet med to års oppsigelsestid. Bortfester har ikke noen oppsigelsesadgang etter denne forlengelsen.

Eksempel fra Festekontrakt nr. 3

«Festekontrakten skal være 60 år regnet fra 1/1 1969. Ved festetidens utløp har festeren rett til å få forlenget kontrakten for nye 60 år dersom almenningen ikke ønsker å ta over husene etter lovlig skjønn.»

Kommentar: Hvis bortfester ønsker å avslutte festekontrakten 60 år etter 1. januar 1969, må bortfester sende en skriftlig oppsigelse til fester senest to år før 31. desember 2028. Hvis ikke følger det av tomtefesteloven at festekontrakten automatisk forlenges og deretter går over til å bli en festekontrakt uten tidsbegrensning, og med oppsigelsesadgang kun for fester.

Reglene om forlengelse av festekontrakter fremgår av tomtefesteloven § 33

4. Innløsning av festekontrakter

4.1 Vilkår for innløsningsrett

Utgangspunktet i tomtefesteloven er at festeren kan kreve å få innløse festetomten når festetiden er ute eller når det har gått 30 år av festetiden, med mindre det er avtalt innløsningsrett etter kortere tid. Etter at det har gått 30 år av festetiden, inntre innløsningsretten deretter igjen først hvert tiende år.

For festeavtaler hvor det er avtalt at festetiden gjelder for festerens livstid, vil festetiden først være ute når festeren dør. I slike tilfeller kan festerens ektefelle, livsarving, fosterbarn i samme stilling som livsarving og de som de siste to årene har tilhørt samme husstand som festeren kreve innløsning.

Ettersom innløsning innebærer at festeren kjøper grunnen fra bortfester, og dermed blir eier av både tomt og bebyggelse, gjelder det en del begrensninger i innløsningsretten.

Innløsningsretten gjelder for det første bare så langt dette kan forenes med bortfesteres rettsgrunnlag etter lov eller avtale, med mindre den som er rettighetshaver må anses for å ha samtykket til bortfeste uten forbehold mot innløsning. Er andre gitt rettigheter til grunnen, f.eks beiterett, veirett, panterett mv., må dette respekteres ved innløsningen.

For innløsning av festetomt som hører til en bygdeallmenning, gjelder det en spesiell regel som begrenser innløsningsmuligheten ytterligere. Dersom fester fremmer krav om innløsning i en bygdeallmenning, kan bortfester alltid velge å møte dette kravet med et tilbud om forlengelse. Forlengelse skal da skje i tråd med punkt 3.2 om forlengelse ovenfor. I realiteten innebærer det at fester ikke kan kreve innløsning, men forlengelse.

Brøttum almenning er en bygdeallmenning som faller inn under disse reglene.

Eksempel Festekontrakt 2:

«Fester har ikke innløsningsrett».

Kommentar: Ettersom dette festeforholdet er en del av Brøttum bygdeallmenning, kan bortfester nekte innløsning som her, men fester har da i stedet krav på forlengelse.

Pihl AS er ikke en bygdealmenning, men et aksjeselskap. Begrensningene for bygdealmenninger gjelder altså ikke for festekontrakter inngått med Pihl AS. For disse festekontraktene kan det derimot gjelde en tilsvarende begrensning på innløsningsadgangen, som følge av at festetomtene hører til en landbrukseiendom. Pihl AS må da dokumentere at visse forskriftsvilkår som knytter seg til eiendommen er oppfylt. Dersom vilkårene er oppfylt, kan Pihl AS også møte innløsningskrav fra fester med et tilbud om forlengelse.

Begrensninger på innløsningsadgangen kan også følge av regler som innebærer at det kreves samtykke til innløsningen fra offentlige myndigheter. Hvis festetomten er en del av et gårds- og bruksnummer må den for eksempel fradeles ved innløsning, noe som normalt krever samtykke fra det offentlige. Samtykke fra offentlige myndigheter til innløsningen er imidlertid ikke nødvendig dersom det ble gitt samtykke til bortfeste da festeavtalen ble inngått eller samtykke ikke var nødvendig etter reglene på den tiden. Sistnevnte vil først og fremst kunne være aktuelt for de eldre festeavtalene inngått før det gjaldt noen regler om samtykke, f.eks. før vedtakelsen av jordlova av 1955.

4.2 Gjennomføring av innløsning/innløsningsvilkår

Hvis fester vil innløse festetomten må fristen for å kreve innløsning overholdes. Det må sendes **skriftlig krav** om innløsning til bortfester **senest ett år før innløsningstiden er inne**. For innløsning av festeforhold inngått for festerens livstid, er fristen **ett år etter festerens død**.

Hvis fristen oversittes, må festeren vente til neste gang innløsningsretten oppstår, som da er hvert tiende år. For innløsningsrett som oppstår når festetiden er ute, men *ikke* for innløsningsrett som kun oppstår fordi det har gått 30 år av festetiden eller i festeforhold inngått for festerens livstid, gjelder det likevel en særregel som beskytter fester. I disse tilfellene kan bortfester bare påberope seg at innløsningskravet er for sent fremsatt dersom bortfester sender skriftlig oppsigelse senest to år før festetiden er ute med varsel om når festetiden går ut, om retten til innløsning og om fristen for å kreve det.

Hovedregelen er at innløsningssummen skal fastsettes ved å multiplisere den årlige festeavgiften med 25. Annen avtale om innløsningssum er bare bindende dersom det fører til en **lavere** innløsningssum. Den årlige festeavgiften skal reguleres før multiplisering. Denne reguleringen kan skje på to måter:

1. I tråd med endring i KPI eller den regulering som lovlig er avtalt (se punkt 2.1 ovenfor) frem til innløsningstidspunktet. Dette er hovedregelen.
2. Dersom innløsningstidspunktet kommer 10 år eller mindre før festetiden er ute og festeavtalen kunne blitt forlenget, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften først skal reguleres til 2 % av tomteverdien på innløsningstidspunktet før multiplisering (se punkt 2.2 om engangsregulering ovenfor).

For **tidsbegrensede festeavtaler** har bortfester adgang til å kreve en annen innløsningssum enn regelen om 25 ganger årlig festeavgift. Hvis ikke noe annet er avtalt i disse tilfellene, kan bortfester kreve at innløsningssummen skal være 40 % av tomteverdien på innløsningstidspunktet. Ved fastsettelsen av tomteverdien skal det gjøres fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten enten med egne tiltak eller tilskudd til tiltak som er utført av andre, og det skal ses bort fra mulig utviklingspotensiale på tomten (dvs. at tomteverdien ikke kan settes høyere enn det tomten kan selges for dersom det kun er tillatt å sette opp det eller de husene som allerede står der). Når tomteverdien er avklart beregnes innløsningssummen på 40 % av denne.

Bortfester kan *ikke* kreve denne 40 % beregningen av innløsningssummen på festeavtaler som løper på ubegrenset tid uten oppsigelsesrett for bortfester. Dvs. at denne beregningsmåten aldri kan benyttes på avtaler inngått eller fornyet fra og med 1. januar 2002.

Hvis fester og bortfester ikke blir enige om innløsningsvilkårene skal dette avgjøres ved skjønn. I områder hvor det er festet bort tomter til fritidshus etter en samlet plan og ved punktbeste, er det gitt bestemmelser i tomtefesteforskriften § 5 som gir statsforvalteren myndighet til å ta visse avgjørelser som knytter seg til innløsningen.

Etter at innløsningsvilkårene er avklart mellom fester og bortfester, kan fester kreve at bortfesteren gjør det som er nødvendig for å få festetomten skilt ut og hjemmelen til tomten overført til festeren. Hvis ikke partene har avtalt noe annet, er det festeren som dekker kostnadene til fradeling og hjemmelsoverføring.

Reglene om innløsning av festetomt er regulert i tomtefesteloven §§ 32 – 38.

5. Overdragelse av hytte med festekontrakter

Utgangspunktet i tomtefesteloven er at fester har rett til å overdra festeretten til andre, så lenge ikke noe annet er avtalt med bortfester eller noe annet følger av festeformålet.

I samtlige eksempelkontrakter for Brøttum almenning og Pihl AS er fester gitt rett til å overdra festeretten, men med enkelte forbehold knyttet til forkjøpsrett og godkjenning.

Bortfester har lov til å ta forbehold om forkjøpsrett og godkjenning av overdragelsen. Ved forbehold om godkjenning kan godkjenning kun nektes dersom det er **saklig grunn** til det og nekting på dette grunnlag skal begrunnes. Dersom man ikke mottar skriftlig begrunnelse innen to måneder etter at man søkte bortfester om godkjenning til overdragelse, regnes samtykke fra bortfester som gitt.

Selv om det ikke er avtalt at overdragelse må godkjennes, skal fester uansett varsle bortfester om hvem festeretten er overdratt til.

Reglene om overdragelse av hytte med festekontrakt er regulert i tomtefesteloven § 17