

Tomtefesteloven – enkelte emner

Advokat Anders Evjenth (ae@bullco.no) - Advokat Jørgen Burdal (jb@bullco.no)

27. august 2015



Program

1. Innledning
2. Inngåelse av festekontrakt
3. Festerens faktiske og juridiske disposisjonsrett over eiendommen
4. Festeavgift - vederlag
5. Festeforholdets varighet – innløsning
6. Lovendringer – ny rettspraksis
7. Eksempler

1. Innledning

Tomtefeste

Frem til 1975

- Ikke lovregulert
- Basert på tolkning av avtalen, alminnelige kontraktsrettslige prinsipper, og bestemmelser i lovverket

Fra 1975

- Lovregulert
- Gikk foran avtale til fordel for festeren (preseptorisk) dersom ikke annet var sagt, eller fremgikk av sammenhengen

Tomtefesteloven

Spesiallov som regulerer:

- Leie av grunn til hus som fester har, eller får på tomta
- Avgrenses mot leie av hus med grunn
- Bruksretter til grunn som skal brukes til adkomst, parkering hage eller lignende
- I tillegg særlige bruksretter som bortfester har over annen eiendom

Avgrenses mot servitutter mm.

Forholdet mellom lov og avtale

Hovedregelen i § 4:

«Ingen kan avtale eller gjere gjeldande vilkår i strid med føresegnene i lova, utan når dette er sagt i lova eller går fram av samanhengen.»

Eksempel på regel for andre festeforhold enn bustad/fritid:

*«§ 8. Festetid for feste av tomt til anna enn bustadhus og fritidshus
Så langt ikkje anna fylgjer av det som er avtalt, gjeld feste av tomt til anna
enn bustadhus og fritidshus utan tidsavgrensing og på oppseiing¹ med like
rett for¹ partane.*

*For festeavtaler inngått etter 1975² gjeld feste av tomt til fabrikk- eller
forretningsbygg for 80 år, om ikkje anna fylgjer av det som er avtalt.»*

Forholdet til «nye» og eldre festeavtaler

§ 2.Særleg om tilhøvet til nye og eldre festeavtaler

Lova gjeld for festeavtaler anten dei er inngått før eller etter at lova her tek til å gjelde, om ikkje noko anna er sagt i lova eller går fram av samanhengen. Festeavtaler som er inngått etter at lova her tek til å gjelde, er kalla nye festeavtaler.

Der det er sagt i lova eller går fram av samanhengen at føresegnene berre gjeld for nye festeavtaler eller for festeavtaler inngått etter 1975, gjeld føresegnene òg for eldre festeavtaler som vert lenga med ei avtale etter desse tidspunkta.

Særlig om fritidsbolig

- Feste til boliger er best beskyttet
- Fritidsboliger har nesten like god beskyttelse – avvik ved innløsning
- Ved feste til andre formål, vil kontraktens innhold være mer avgjørende

Hva er fritidsbolig:

- Hva sier kontrakten?
- Ellers en totalvurdering
- Ikke avgjørende om det er til eget bruk – utleie dekkes også

2. Inngåelse av festekontrakt

Krav til avtalen - § 5

- Gjelder bare for avtaler inngått etter 1975 (eller fornyet etter 1975).
- Avtalen skal være skriftlig og oppgi formålet med festet og tomteverdi.
- Partene kan binde seg ved en muntlig avtale når:
 - det er gitt og mottatt vederlag for festet, eller
 - når festeren i samsvar med muntlig avtale iverksetter arbeid på tomta
- I disse tilfellene vil hver av partene kunne kreve at avtalen settes opp skriftlig
- Bortfester skal iverksette passende matrikkelføring og bære utgiftene til dette, dersom ikke annet er avtalt

Avtaler om lån og tilskudd

Etter § 6 er det forbud mot å kreve lån eller tilskudd som ikke har en sammenheng med en reel ytelse fra fester, som f.eks opparbeidelse av vei, vann og avløp.

Bortfester kan imidlertid kreve vederlag for utført arbeid, eller fremtidig arbeid.

3. Festerens faktiske og juridiske disposisjonsrett over eiendommen

§ 16 Fysisk råderett

Hovedregel – dersom ikke annet er avtalt, råder festeren over festearealet som en eier.

Ved punktfeste regnes rådigheten også for et dekar inkludert arealet huset står på.

§ 17 Overføring av festerett

Utgangspunkt – kan overføres til en annen – dersom ikke annet følger av festeformålet eller loven.

Forbehold om godkjenning eller forkjøpsrett ved overføring, kan ikke gjøres gjeldende overfor nærstående.

4. Festeavgift - vederlag

§ 11

Utgangspunktet - avtalefrihet

Tomtefesteloven § 11:

Det kan ikkje avtalast eller krevjast ei festeavgift som er urimeleg høg¹ i høve til det som vanlegvis vert betalt på staden ved nye feste av liknande tomter på liknande avtalevilkår.²

5. Festeforholdets varighet - innløsning

Festetid

§ 7 – tre regler

Festeavtaler som inngås i dag (etter 1. januar 2002) – gjelder frem til oppsigelse fra fester, eller til tomte blir innløst.

Festetid (1975-2002)

For festeavtaler inngått etter 1975, men før 1. januar 2002, er festetiden 80 år, dersom ikke lengre tid er avtalt, eller festet faller bort ved innløsning eller oppsigelse fra festeren.

Festeavtaler fra før 1976

For festeavtaler inngått før 1976, gjelder det som er fastsett i avtala om festetid.

Men – jf § 33

Rett til innløsning § 33 mv.

Gjelder for feste til bolig og fritidshus

Betingelser:

- Det er gått 30 år av festetiden, eller festetiden er ute
- Det er gått 40 år, 50 år mv.
- Krav fremmes senest ett år før innløsningstidspunktet (kan gi unntak hvis det settes frem senere)

6. Lovendringer 2015 – Ny rettspraksis

Lovendringer 2015 – Regulering av festeavgift

- Lovendringer i kraft fra 1. juli 2015
- Gjelder adgangen til å kreve oppregulering av festeavgift ved forlengelse av festeforholdet
- Får også betydning for innløsningsvilkår, der hvor det gjenstår 10 år eller mindre av festetiden

Lovendringer 2015 – Regulering av festeavgift

- Bakgrunn: Den europeiske menneskerettighetsdomstolens (EMD) avgjørelse i «Lindheim-saken»
- Festerens rett til å kreve forlengelse av festeforhold på uendrede vilkår, var i strid med bortfesters eiendomsvern etter EMK
- Behov for justering av lovens bestemmelser om forlengelse og justering av festeavgift

Lovendringer 2015 – Regulering av festeavgift

Forlengelse - hovedinnhold:

- Det er fortsatt en rett (valgfritt) for festeren å kreve forlengelse ved utløpet av festeavtalen.
- Det nye er at bortfesteren får rett til å foreta et «engangsløft» av festeavgiften etter nærmere regler i tomtefesteloven § 15 fjerde ledd.

Lovendringer 2015 – Regulering av festeavgift

§ 15, fjerde ledd, første punktum:

*«Ved lenging av feste etter § 33 kan bortfestaren krevje at **den årlige festeavgifta blir regulert ein gong slik at ho svarer til 2 prosent av tomteverdet (...)**»*

- 2 % av tomtens verdi.
- Det gjøres fradrag for verdiøkning på tomten som skyldes festerens egne tiltak
- Maksimum for ny festeavgift: ca. kr 11 400 per mål tomt (justeres etter pengeverdien)

Lovendringer 2015 – Regulering av festeavgift

Innløsning - hovedinnhold:

- Tomtefesteloven § 37 om beregning av innløsningssum er også endret.
- Dersom innløsningstidspunktet er ti år eller mindre før avtalen kunne vært forlenget etter § 33, kan bortfesteren kreve oppregulering av festeavgiften (engangsløftet).
- «Engangsløftet» kan derfor også få betydning ved beregningen av innløsningssum.

Lovendringer 2015 – Regulering av festeavgift

Innløsning - hovedinnhold:

- Adgangen til oppregulering 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 tidligere regler (mao. ikke adgang til oppregulering).
- For tidsbegrensede festeavtaler, kan bortfesteren fortsatt kreve at innløsningssummen skal settes til 40 % av tomteverdien.

Lovendringer 2015 – Regulering av festeavgift

Overgangsbestemmelse – Avtalebasert oppregulering av festeavgift

- Avtalt adgang til å oppregulere festeavgift – for festeforhold inngått før 01.01.2002: Åpning for engangsjustering, ved den første reguleringen som skjer fra 1. januar 2002 eller senere:
«Bortfesteren kan kreve avgiften regulert i samsvar med det som tvilløst er avtalt.»
- Er avtalen inngått 26. mai 1983 eller før kan bortfesteren likevel ikke kreve avgiften regulert mer enn til et høyestebeløp per dekar, ca. kr 11 400.

Lovendringer 2015 – Regulering av festeavgift

Hva er de viktigste konsekvensene av lovendringene?

- Der gjenværende festetid nærmer seg 10 år eller noe mer, og festeavgiften er lav, kan det være verdt å vurdere mulighetene for innløsning.
- Mindre betydning for dyre tomter (ca 700 000 per mål og oppover) dersom 40 % regelen kommer til anvendelse.

Høyesteretts dom av 22. april 2015

- Gjelder «engangsløft» – engangsjustering etter tomteverdi, der dette er avtalt i festekontrakten - altså for «den første reguleringen som skjer fra 1. januar 2002 eller senere».
- Den aktuelle saken gjaldt festekontrakter for hytter i Nissedal, som var inngått for 40 år med adgang for festerne til fornyelse for 20 år av gangen. Etter avtalen kunne festeavgiften reguleres etter konsumprisindeksen hvert femte år.
- Ved fornyelse hadde bortfesteren adgang til å regulere festeavgiften etter tomteverdien.

Høyesteretts dom av 22. april 2015

- Ved fornyelse av kontraktene, hadde det tidligere funnet sted én regulering på grunnlag av konsumprisindeksen, etter innføringen av bestemmelser om det såkalte «engangsløftet» i 2002.
- Spørsmålet for Høyesterett var om justering av festeavgiften etter **konsumprisindeksen**, foretatt etter 1. januar 2002 **stengte for** en ytterligere avtalt regulering basert på tomteverdien.

Høyesteretts dom av 22. april 2015

- De rettslige sidene av saken var i utgangspunktet prøvet og avgjort ved tidligere avgjørelser. Imidlertid hadde Lindheimdommen og EMDs prøving av denne, gjort at saken nå stilte seg annerledes.
- Dersom bortfester ikke ble gitt noen adgang til oppjustering utover stigning i konsumprisindeksen, ville effekten bli som i Lindheim-saken – en urimelig lav avkastning for bortfester.

Høyesteretts dom av 22. april 2015

- Resultatet i saken ble at bortfestere med tomteverdiklausuler i festekontrakten, måtte tillates å foreta en engangsjustering i tråd med tomteverdi, selv om det tidligere var gjort oppjusteringer iht. konsumprisindeksen.
- Tidligere lovtolkning kunne dermed ikke opprettholdes.
- Betydning for festere? Det er nærliggende at flere bortfestere nå vil foreta et «engangsløft» - dersom festekontrakten åpner for dette.

7. Eksempler

Eksempel 1

Fritidsbolig, festet tomt, 1 mål

Tomteverdi: 600 000

Festeavgift: 2 500

Innløsning per i dag: 40 %-regelen kr 240 000

25 ganger-regelen kr 62 500

Dersom 10 år eller mindre til utløp/fornyning:

Ny festeavgift (utfra 2 % av tomteverdi): kr 11 400 (maks. etter loven)

40 %-regelen (uendret) kr 240 000

25 ganger-regelen kr 285 000

Eksempel 2

Fritidsbolig, festet tomt, 1 mål

Tomteverdi: 150 000

Festeavgift: 1 750

Innløsning per i dag: 40 %-regelen kr 60 000

25 ganger-regelen kr 43 750

Dersom 10 år eller mindre til utløp/fornyning:

Ny festeavgift (utfra 2 % av tomteverdi): kr 3 000

40 %-regelen (uendret) kr 60 000

25 ganger-regelen kr 75 000

Eksempel 3

Fritidsbolig, festet tomt, 2 mål

Tomteverdi: 950 000

Festeavgift: 10 000

Innløsning per i dag: 40 %-regelen kr 380 000

25 ganger-regelen kr 250 000

Dersom 10 år eller mindre til utløp/fornyning:

Ny festeavgift (utfra 2 % av tomteverdi): kr 19 000 (N.B. – 2 mål)

40 %-regelen (uendret) kr 380 000

25 ganger-regelen kr 475 000

Eksempel 4

Fritidsbolig, festet tomt, 1 mål

Tomteverdi: 750 000

Festeavgift: 2 000

Innløsning per i dag: 40 %-regelen kr 300 000

25 ganger-regelen kr 50 000

Dersom 10 år eller mindre til utløp/fornyning:

Ny festeavgift (utfra 2 % av tomteverdi): kr 11 400 (maks. etter loven)

40 %-regelen (uendret) kr 300 000

25 ganger-regelen kr 285 000

Takk for oppmerksomheten!



Anders Evjenth

Partner

Telefon: 23 01 01 80

Mobil: 901 86 418

E-post: ae@bullco.no



Jørgen Burdal

Ansatt advokat

Telefon: 23 01 01 16

Mobil: 977 97 601

E-post: jb@bullco.no

Bull & Co Advokatfirma AS

www.bull.no

Observatoriegata 1B / P.O Box 2583 Solli / N-0203 Oslo

Telefon 23 01 01 01 / Fax 23 01 01 11