



Lovvedtak 92

(2014–2015)

(Første gangs behandling av lovvedtak)

Innst. 349 L (2014–2015), jf. Prop. 73 L (2014–2015)

I Stortingets møte 10. juni 2015 ble det gjort slikt

vedtak til lov

om endringer i tomtefesteloven (festeavgift ved forlengelse m.m.)

I

I lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste gjøres følgende endringer:

§ 10 skal lyde:

§ 10 *Lenging av åremålsfeste til anna enn bustadhus og fritidshus*

Eit åremålsfeste (feste som er skipa for eit visst åretal eller som går ut til ei fastsett tid) *til anna enn bustadhus eller fritidshus* som ikkje er sagt opp skriftleg seinast to år før festetida er ute, vert lengd på oppseiing med lik oppseiingsrett for partane og elles på same vilkår som før, om ikkje anna fylgjer av det som er avtalt eller må reknast å fylgje av festeføremålet. Dette gjeld òg festeavtaler der det er avtalt rett til fornying, om ikkje festaren til tid som nemnt har sagt frå skriftleg at festaren ikkje vil fornye festet eller bortfestaren skriftleg krev festevilkåra endra.

Så lenge partar i eit festehøve *som nemnt i fyrste ledd* tingar om nye festevilkår, gjeld dei tidlegare festevilkåra jamvel etter at festetida er ute, om ikkje anna fylgjer av det som er avtalt.

§ 15 skal lyde:

§ 15 *Regulering av festeavgift*

Ved feste av tomt til bustadhus og fritidshus kan kvar av partane krevje at festeavgifta blir regulert i samsvar med endringa i pengeverdien sidan festeavtala vart inngått. Har festeavgifta vorte regulert, er det den avgifta som lovleg vart innkrevd etter forrige regulering, som kan bli regulert i samsvar med endringa i pengeverdien sidan det tidspunktet. Har parta-

ne tvillaust avtalt at festeavgifta skal stå uendra, eller har dei avtalt ei lågare regulering enn det som fylgjer av endringa i pengeverdien, gjeld denne avtala istaden.

For andre festehøve enn tomt til bustadhus og fritidshus kan kvar av partane krevje den avtalte festeavgifta regulert i samsvar med endringa i pengeverdien i tida sidan festeavtala vart inngått, om dei ikkje tvillaust har avtalt at festeavgifta skal stå uendra eller dei har avtalt regulering på anna måte.

Avgiftsregulering *etter fyrste og andre ledd* kan skje kvart tiande år, om ikkje anna er avtalt. Avtala kan likevel ikkje fastsetje at reguleringa skal skje oftare enn kvart år.

Ved lenging av feste etter § 33 kan bortfestaren krevje at den årlege festeavgifta blir regulert ein gong slik at ho svarer til 2 prosent av tomteverdet med frådrag for verdauke som festaren har tilført tomta med egne tiltak eller tilskott til tiltak som er gjort av andre. Tomteverdet må ikkje setjast høgare enn det tomta kan seljast for om det berre er tillate å setje opp det huset eller dei husa som er på tomta. Bortfestaren kan likevel ikkje krevje avgifta regulert meir enn til eit høgstebeløp om året for kvart dekar tomt eller til det beløpet som regulering i samsvar med pengeverdien ville gje. Høgstebeløpet er 9000 kroner justert ved kvart årsskifte etter 1. januar 2002 i samsvar med endringa i pengeverdien. Dette høgstebeløpet gjeld òg der tomta er mindre enn eitt dekar. Bortfestaren må setje fram kravet innan tre år etter at festetida er ute. Retten til å regulere festeavgifta etter leddet her gjeld ikkje om det er avtalt ein rett for festaren til lenging, og det fylgjer av avtala at

bortfestaren ikkje har rett til regulering av festeavgifta utover det som fylgjer av endringa i pengeverdien.

Partane kan krevje ny regulering av festeavgifta etter fjerde ledd når det er gått 30 år frå førre regulering etter denne føresegna.

Vert partane ikkje samde om ny festeavgift, og dei ikkje har avtalt eller vert samde om annan avgjerds måte, høyrer avgjerda under skjønn.

Når avgiftsregulering er avhengig av at ein av partane krev det, kan kravet berre gjelde framtidige terminar.

Når ei festeavgift – eller høgstebeløpet – etter lov eller avtale skal bli regulert i samsvar med endringa i pengeverdien, skal reguleringa skje i samsvar med utviklinga i (den berekna) konsumprisindeksen frå Statistisk sentralbyrå. Ved regulering sidan festeavtala vart inngått i festehøve frå før 1865, skal ein regulere festeavgifta ut frå utviklinga i konsumprisindeksen frå 1865.

Ved regulering etter fjerde ledd kan festeavgifta setjast høgare enn høgstebeløpet i fjerde ledd tredje til femte punktum i den grad det er naudsynt av omsyn til vernet bortfestaren har etter Den europeiske menneskerettskonvensjonen fyrste tilleggsprotokoll artikkel 1. Det same gjeld ved regulering etter femte ledd.

§ 33 skal lyde:

§ 33 *Lenging av festetomt til bustadhus og fritidshus*

Når festetida er ute for festetomt til bustadhus eller fritidshus, og tomta ikkje blir innløyst etter § 32, lauper festet vidare på same vilkår som før, likevel slik at bortfestaren kan krevje regulering etter § 15 fjerde ledd. For feste som er lenga etter fyrste punktum, gjeld § 7 fyrste ledd om festetid.

§ 34 annet ledd første punktum skal lyde:

Ved krav om innløyning av ei festetomt til bustadhus eller fritidshus som høyrer til ein bygdeallmenning, kan bortfestaren i staden tilby festaren *lenging* etter § 33.

§ 36 skal lyde:

§ 36 *Framsetjing av krav om innløyning*

Krav på innløyning etter § 32 må festaren setje fram skriftleg seinast eitt år før innløyningstida er inne. I dei høve som er nemnde i § 32 andre ledd, er fristen eitt år etter at festaren døydde.

Er kravet sett fram seinare, kan Kongen gje oppfrisking om oversitjinga er orsakande. Når innløyningstvilkåra vert fastsett ved skjønn etter § 37 andre ledd, høyrer også spørsmål om oppfrisking under skjønnet.

Retten til *innløyning* når festetida er ute, fell ikkje bort utan når bortfestaren seinast to år før festetida er

ute, har sendt skriftleg oppseiing til festaren med varsel om kva tidspunkt festetida går ut, om retten til *innløyning* og om fristen for å krevje det. Dette gjeld ikkje når festetida går ut for tomt festa bort for festaren si livstid.

§ 37 første ledd skal lyde:

Ved innløyning av tomt som er festa bort til bustadhus eller fritidshus, skal innløyningssummen vere 25 gonger årleg festeavgift etter regulering på innløyningstida, om ikkje ein mindre innløyningssum er avtalt. *Ved innløyning der innløyningstida er inne ti år eller kortare før avtala kunne ha vorte lengd etter § 33, kan bortfestaren krevje regulering av festeavgifta etter § 15 fjerde ledd på innløyningstida.* Om ikkje anna er avtalt, kan bortfestaren likevel krevje at innløyningssummen for andre tomter enn dei som er festa bort på uavgrensa tid utan oppseiingsrett for bortfestaren, skal vere 40 prosent av tomteverdet på innløyningstida med frådrag for verdaue som festaren har tilført tomta med eigne tiltak eller tilskott til tiltak som er gjort av andre. Tomteverdet må ikkje setjast høgare enn det tomta kan seljast for om det berre er tillate å setje opp det eller dei husa som er på tomta.

§ 42 fjerde ledd skal lyde:

Ved feste av tomt til bustadhus eller fritidshus gjeld reglane om *innløyning* og *lenging* i kapittel VI også i høvet mellom festaren og grunneigaren.

II

1. Loven gjelder fra 1. juli 2015.
2. For festeavtaler som er forlenget på samme vilkår som før i medhold av tomtefesteloven § 33 slik bestemmelsen lyder før ikrafttredelsen av denne loven, eller i medhold av midlertidig lov 14. desember 2012 nr. 89 § 1, kan bortfesteren kreve regulering av festeavgiften etter reglene i § 15 fjerde ledd frem til 1. januar 2018.
3. Fører regulering av festeavgiften etter nr. 2 eller etter § 15 fjerde ledd i denne loven til at den årlige festeavgiften øker med mer enn 8000 kroner sammenliknet med det som lovlig kunne kreves før reguleringen, kan bortfesteren for festeavgift som forfaller før 1. januar 2017, ikke kreve den delen av den nye festeavgiften som overstiger dette beløpet.
4. Ved innløyning gjelder § 37 første ledd annet punktum bare hvis innløyningstiden er inne eller festetiden er ute 1. juli 2016 eller senere. Er innløyningstiden inne før 1. juli 2016, skal det ved beregningen av innløyningssummen ikke tas hensyn til regulering av festeavgiften i medhold av overgangsregelen i nr. 2, jf. § 15 fjerde ledd. I tilfeller som nevnt i § 32 annet ledd gjelder § 37 første

ledd annet punktum bare hvis festeren døde etter ikrafttredelsen av loven.

5. Er en avtale om feste av tomt til bolighus eller fritidshus gjort før 1. januar 2002, gjelder i tillegg til § 15 følgende regler for den første reguleringen som skjer fra 1. januar 2002 eller senere:

a) Når regulering skal skje i samsvar med endringen i pengeverdien, kan bortfesteren kreve regulering i samsvar med endringen siden festeavtalen ble inngått, selv om festeavgiften har vært regulert før.

b) Bortfesteren kan kreve avgiften regulert i samsvar med det som tvilløst er avtalt. Men er avtalen inngått 26. mai 1983 eller før, kan bortfesteren likevel ikke kreve avgiften regulert mer enn til et høyestebeløp om året for hvert dekar tomt eller til det beløpet som regulering i samsvar med pengeverdien ville gi.

Høyestebeløpet etter andre punktum er 9000 kroner justert ved hvert årsskifte etter 1. januar 2002 i samsvar med endringen i pengeverdien. Dette høyestebeløpet gjelder også der tomten er mindre enn ett dekar.

c) Gjør avtalen at verdien av tomt uten hus er en del av regnegrunnlaget for ny festeavgift, skal verdien ikke bli satt høyere enn det tomten kan selges for om det bare er tillatt å sette opp det eller de husene som er på tomten.

6. Endringen av § 10 gjelder bare for feste av tomt til bolighus eller fritidshus som forlenges etter ikrafttredelsen av denne loven. Er festet forlenget før ikrafttredelsen av loven, gjelder de tidligere reglene i § 10.

7. Kongen kan gi nærmere overgangsregler, herunder regler som utfyller eller gjør unntak fra reglene i nr. 2 til 6.

Olemic Thommessen

president

