



Faktaark

Tomtefestelovens regler om regulering av festeavgift

Tomtefesteloven fra 1996 trådte i kraft 1. januar 2002. Loven ble også endret på viktige punkter i 2004 og 2006. I det følgende gjør vi rede for reguleringen av festeavgift for bolig- og fritidseiendommer. Det er særlig tre lov- og forskriftsregler som er av betydning for fastsettelsen av festeavgiften ved regulering: tomtefesteloven §§ 11 og 15 og forskrift om tomtefeste m.m. § 2.

Fastsettelse av festeavgiften ved regulering reiser særlig to spørsmål. For det første er det et spørsmål om tidspunktet for avgiftsreguleringen. For det andre er det et spørsmål om avgiftens størrelse.

1. Reguleringstidspunktet

Tidspunktet for avgiftsreguleringen må som utgangspunkt fastlegges ut fra avtalens bestemmelser. Ofte er én gang i året kan det likevel aldri reguleres. Er det ikke avtalt noe om tidspunktet, kan avgiftsregulering bare skje hvert tiende år, se tomtefesteloven § 15 femte ledd.

2. Avgiftens størrelse

2.1 Lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste § 15 er den sentrale bestemmelsen om regulering av festeavgift. Bestemmelsen lyder slik:

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

Er ei avtale om feste av tomt til bustadhus eller fritidshus gjort før 1. januar 2002, gjeld desse reglane for den første reguleringa som skjer frå 1. januar 2002 eller seinare:

1. Når regulering skal skje i samsvar med endringa i pengeverdien, kan bortfestaren krevje regulering i samsvar med endringa sidan festeavtala vart inngått, sjølv om festeavgifta har vore regulert før.
2. Bortfestaren kan krevje avgifta regulert i samsvar med det som tvillaust er avtalt. Men er avtala inngått 26. mai 1983 eller før, kan bortfestaren likevel ikkje krevje avgifta regulert meir enn til eit høgstebeløp om året for kvar dekar tomt eller til det beløpet som regulering i samsvar med pengeverdien ville gje. Høgstebeløpet etter andre punktum er kr 9.000 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.
3. Gjer avtala at verdien av tomt utan hus er ein del av reknegrannlaget for ny festeavgift, skal verdien ikkje bli sett høgare enn det tomta kan seljast for om det berre er tillate å setje opp det eller dei husa som er på tomta.

4. Har festeavgifta vorte regulert 1. januar 2002 eller seinare, kan festaren krevje ny regulering i samsvar med nr. 3 innan 1. januar 2006.

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.

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

Avgiftsregulering kan skje kvart tiande år, om ikkje anna er avtalt. Avtala kan likevel ikkje fastsetje at reguleringa skal skje oftare enn kvart år.

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.”

Hovedregelen om avgiftsregulering ved feste av tomt til bolighus og fritidshus står i § 15 første ledd første og andre punktum (dvs. bestemmelsens første avsnitt, første og andre setning). Avgiften blir som hovedregel regulert i samsvar med endringen i pengeverdien. Lovens § 15 syvende ledd presiserer at dette betyr regulering i samsvar med konsumprisindeksen. Loven gjelder her som utgangspunkt fremfor det som festeavtalen sier om regulering av festeavgift, jf. lovens § 4 som fastsetter at avtalen ikke kan gjøres gjeldende i strid med bestemmelsene i loven.

Hovedregelen gjelder likevel ikke uten unntak. For det første sier § 15 første ledd tredje punktum at hvis partene utvilsomt har avtalt at festeavgiften skal stå uendret, eller de har avtalt en lavere regulering enn det som følger av endringen i pengeverdien, gjelder denne avtalen. Dette betyr blant annet at hvis avtalen uten tvil må forstås slik at det ikke er ment å skje noen regulering av festeavgiften overhodet, kan avgiften ikke endres i det hele tatt.

For det andre gjelder det flere unntak etter § 15 andre ledd. Det er viktig å merke seg at unntakene i andre ledd bare gjelder hvis festeavtalen er gjort før 1. januar 2002. Og for disse tilfellene gjelder unntakene i andre ledd bare ved den første reguleringen i hvert enkelt festeforhold som skjer etter 1. januar 2002. Den trolig mest praktiske av unntaksreglene står i § 15 andre ledd nr. 2.

I § 15 andre ledd nr. 1 står en regel som har betydning når første gangs regulering etter 1. januar 2002 i og for seg følger hovedregelen om regulering i samsvar med endringen i pengeverdien. Bortfesteren vil da kunne kreve regulering ut fra endringen siden festeavtalen ble inngått, selv om festeavtalen har vært regulert før. Dette avviker fra detaljene i hovedregelen, se § 15 første ledd første og andre punktum. Regelen i § 15 andre ledd nr. 1 vil i noen tilfeller gi en noe høyere festeavgift etter regulering enn om regelen ikke blir brukt. Dette vil gjøre at bortfesteren får tatt igjen for en underregulering i forhold til pengeverdiutviklingen som tidligere prisreguleringer eller forskrifter om prisstopp for festeavgifter i spesielle tilfeller har vært årsaken til.

Bestemmelsen i § 15 andre ledd nr. 2 gir ved første gangs regulering etter 1. januar 2002 bortfesteren adgang til å kreve avgiften regulert i samsvar med det som ”tvillaust” er avtalt. Dette betyr at bortfesteren ved denne ene festeavgiftsreguleringen kan påberope reguleringsklausuler i festeavtalen som gir adgang til å regulere til høyere beløp enn pengeverdiutviklingen (hovedregelen) ville ført til.

Høyesterett har i en dom som er inntatt i Rt. 2006 s. 1547 (dissens 3-2), presisert hva som ligger i begrepet "tvillaust". I premiss 44 i dommen uttaler førstvoterende på vegne av flertallet i Høyesterett:

"Som det fremgår av det jeg har gjengitt fra Ot.prp. nr. 28 (1995–96), side 56, har lovgiverne bevisst valgt å ikke stille bestemte formkrav til en avtale som avviker fra lovens normalordning. De beviskrav som loven stiller til en avvikende avtale, er imidlertid strenge. Ved Høyesteretts dom i Rt. 2005 s. 1202 er det avgjort at loven ikke bare stiller strenge krav til beviset for *at* det er inngått en avvikende avtale, men også til *hva* denne i tilfelle går ut på. Selv om loven ikke stiller krav om skriftlig avtale, vil beviskravet i praksis sjelden være oppfylt uten at det finnes holdepunkter for det i skriftlige partsdisposisjoner. Etter min oppfatning må "tvillaust"-kravet i § 15 andre ledd forstås slik at det er et vilkår for at lovens normalordning skal kunne fravikes, at det på grunnlag av de partsyringer som har funnet sted, ikke finnes rimelig tvil om at partene har valgt en annen løsning, eller om hva denne går ut på. Det er bare i slike tilfeller at partene har et tilstrekkelig beskyttelsesverdig behov for å kunne innrette seg på at festeavgiften skal kunne reguleres på annen måte enn på grunnlag av endringer i konsumprisindeksen."

Hvis avtalen er inngått 26. mai 1983 eller før, gjelder viktige begrensninger for hvor høyt festeavgiften kan reguleres. Avtaler inngått før nevnte dato (men ikke nyere avtaler) har vært prisregulert i flere tiår inntil den nye tomtefesteloven trådte i kraft. Lovgiveren har ikke sett det som ønskelig at festeavgiftene for slike eldre festeavtaler skulle gå høyere opp enn de begrensninger som nå følger av § 15 andre ledd nr. 2: Dersom festeavtalen utvilsomt gir rett til å regulere til en høyere årlig festeavgift enn det som vil følge av hovedregelen om regulering ut fra endringene i pengeverdien, kan avgiften uansett ikke settes høyere enn et lovfestet høyestebeløp per dekar tomt. Høyestebeløpet var i 2002 kr. 9000, men justeres automatisk ved hvert årsskifte etter 1. januar 2002 i samsvar med endringen i pengeverdien, altså etter konsumprisindeksen, se § 15 syvende ledd. Høyestebeløpet gjelder også der tomten er mindre enn ett dekar.

For sikkerhets skyld presiserer lovteksten, i forbindelse med høyestebeløpet, at bortfesteren (innenfor rammen av det beløpet for ny festeavgift som følger av festeavtalens reguleringsbestemmelse, jf. § 15 andre ledd nr. 2 første punktum) kan kreve å regulere festeavgiften "til det beløpet som regulering i samsvar med pengeverdien ville gje", jf. § 15 andre ledd nr. 2 andre punktum. Dette er aktuelt hvis dette beløpet måtte bli høyere enn høyestebeløpet. Dette vil i praksis være aktuelt i enkelte tilfeller der festeavgiften per dekar tomt allerede da festeavtalen ble inngått ble satt klart høyere enn vanlig, typisk ved blokkbebyggelse i by der det var særlig mange å fordele avgiften på.

Det er viktig å merke seg at § 15 andre ledd nr. 2 ikke gir bortfesteren et rettsgrunnlag for å kreve høyestebeløpet i festeavgift. Høyestebeløpet kan bortfesteren bare kreve hvis en reguleringsbestemmelse i festeavtalen ville gitt minst høyestebeløpet som ny festeavgift. Tvert imot gir bestemmelsen om et høyestebeløp festeren et grunnlag for å få begrenset den avgiften som ellers ville fulgt av avtalens reguleringsbestemmelse. Paragraf 15 andre ledd nr. 2 har først og fremst betydning for avtaler med såkalte tomteverdiklausuler, altså der man har avtalt regulering i henhold til endringen i tomteverdien.

Bestemmelsene i § 15 andre ledd nr. 3 og 4 har bare interesse der det skal eller har skjedd regulering etter tomteverdiklausuler, jf. § 15 andre ledd nr. 2. Når verdien av tomten 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, jf. nr. 3. Bestemmelsen kom inn i loven ved en lovendring som trådte i kraft 1. november 2004. I nr. 4 er det fastsatt at festeren kan kreve ny regulering i samsvar med nr. 3 innen 1. januar 2006 hvis festeavgiften allerede har vært regulert 1. januar 2002 eller senere.

De reglene som er gjennomgått foran, gjelder som sagt ved feste av tomt til bolighus og fritidshus. Hvis festetomten er festet bort til andre formål, er det reglene i § 15 tredje ledd som gjelder.

2.2 Lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste § 11 inneholder en mer skjønnsmessig begrensning for hvor høye festeavgifter som kan kreves inn. Bestemmelsen lyder slik:

"§ 11 Forbud mot urimeleg høg festeavgift

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

Denne bestemmelsen forutsetter at det konkret foreligger et sammenlikningsgrunnlag, noe som ofte ikke vil være tilfelle ved avgiftsregulering i etablerte strøk. Etter endringene i § 15 i 2000 og 2004 har nok bestemmelsen ved avgiftsregulering også mindre praktisk interesse enn den kanskje kunne hatt hvis loven var blitt stående uendret slik den ble vedtatt i 1996.

2.3 Forskrift 8. juni 2001 nr. 570 om tomtefeste m.m. § 2 gir i tillegg til det som er gjennomgått foran, visse overgangsbestemmelser:

"§ 2 (Innkrevjing av festeavgift på grunnlag av eldre festeavtaler)

For tida fram til festeavgifta i det einskilde festehøvet første gong er blitt regulert etter lov av 2. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste § 15, kan det ikkje krevjast inn ei høgare festeavgift enn den som lovleg kunne krevjast inn då lova blei sett i kraft. Dersom beløpet som kan krevjast inn etter første punktum, er lågare enn den festeavgifta som er fastsett i festehøvet, kan bortfesteren kvart år justere beløpet opp i samsvar med endringa i konsumprisindeksen frå Statistisk sentralbyrå."

Paragrafen gjelder avtaler der oppregulert avgift per 31. desember 2001 var høyere enn det den da gjeldende prisforskriften ga bortfesteren adgang til å kreve betalt. Prisforskriften ble opphevet med virkning fra og med 1. januar 2002. Poenget med § 2 er at frem til det tidspunktet bortfesteren etter festeavtalen og tomtefesteloven § 15 kan kreve avgiften oppregulert på ny, kan bortfesteren ikke kreve en høyere avgift enn den prisforskriften ga adgang til. Avgiften som lovlig kunne innkreves per 31. desember 2001 (kr 2.000,- i eksempelet nedenfor), blir med andre ord frosset frem til avgiften kan reguleres på ny. Bortfesteren kan likevel hvert år (frem til reguleringsstidspunktet) oppjustere beløpet i samsvar med endringen i Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks. Eksempel: Per 31. desember 2001 var avgiften på kr 8.000,-, men prisforskriften forhindret bortfester fra å kreve mer enn kr 2.000,-. Første reguleringsstidspunkt etter avtalen er 2008. Frem til 2008 kan bortfesteren som følge av forskriftens § 2 bare kreve en avgift på kr 2.000,-, men årlig justert i henhold til konsumprisindeksen.

Det kan tilføyes at den årlige justeringen av beløpet i henhold til konsumprisindeksen bortfaller etter at festeavgiften første gang er blitt regulert etter den nye lovens § 15. Etter at avgiften første gang er blitt regulert etter lovens § 15, vil hovedregelen i § 15

femte ledd om tidspunktet for avgiftsregulering ikke åpne for en slik årlig avgiftsjustering, uten at en årlig avgiftsregulering er hjemlet i festeavtalen i det enkelte festeforholdet.