

Betaler du riktig festeavgift?

Det har blitt innført nye regler for regulering av festeavgift. Årsaken var at menneskerettighetsdomstolen kom til at den tidligere tomtefesteloven ikke var forenlig med eiendomsvernet til bortfesteren.

Endringene har stor betydning for prisnivået på festeavgiften og innløsningssummen på kjøp av festetomter. Dette vil også gi store utslag på prisen hytta kan selges for. Erfaringsmessig vil en høy årlig festeavgift gi en lavere omsetnings -og salgsverdi.

I de neste årene fremover vil nok mange festere oppleve å motta krav fra bortfester om at festeavgiften ønskes økt med opptil 20 ganger. Ønske om høyere festeavgifter kommer fordi det generelt er lave festeavgifter på eldre festeforhold og at det hersker stor rettslig usikkerhet knyttet til «engangsløftet» og hva bortfester kan kreve ved forlengelse av festetiden.

Tomtefestelovens hovedregel er at festeavgiften kun skal reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen (KPI).

Har bortfester lov til å øke festeavgiften i løpende festeforhold?

Regulering av festeavgift kan bare skje etter de avtalte bestemmelsene i festekontrakten og innen avtalte kontraktsmessige intervaller. Er det ikke avtalt reguleringsintervaller i festekontrakten, kan festeavgiften bare reguleres hvert 10 år i tråd med konsumprisindeks (KPI).

Hva blir ny festeavgift når festetiden skal forlenges etter kontrakt?

I løpende festeforhold kan festeavgiften bare oppreguleres utover endringene i konsumprisindeksen (KPI) hvis det i festekontrakten "**tvillaust**" er avtalt at festeavgiftsbeløpet skal reguleres i samsvar med tomtens verdi eller til prisnivået i distriktet. For festeavtaler inngått før 1.1.2002 kan bortfester kreve en oppregulering av festeavgiften opptil 4 % av råtomtverdien ved første regulering etter 2002.

Det er også et tak på hvor høyt lovlig festeavgiften kan settes. Maksimalgrensen er i 2017 kr. 12.035 kroner pr mål/dekar. Denne grensen gjelder også om tomten er under ett mål, men hvis tomten for eksempel er 1,5 mål blir maksimalbeløpet kr. 12.035 kroner X 1,5 = kr. 18.052.- pr. år.

Festeavgift i dag	2 000	
Råtomtverdi	250000	
Størrelse i dekar	1	
Beregning av ny festeavgift:		
4 prosent av råtomtverdi	10 000	
Maksimal lovlig festeavgift	12 035	
Ny festeavgift	10000	

Hva blir ny festeavgift når festetiden er utløpt?

Er festetiden utløpt og festekontrakten skal forlengelses gjelder bestemmelsene om «**engangsløftet**». Fester har ved festetidens utløp et ubetinget krav på å få forlenget festetiden eller å få innløst (kjøpt) festetomten. Ved forlengelse av festetiden beregnes det en rente på 2 % av tomtens råtomtverdi for verdifastsettelse av ny festeavgift.

Festeavgift i dag	2 000	
Råtomtverdi	250000	
Størrelse i dekar	1	
Beregning av ny festeavgift:		
2 prosent av råtomtverdien	5 000	
Maksimal lovlig festeavgift	12 035	
Ny festeavgift	5000	

Innløsning/kjøp av festetomt

Fester kan også kreve å få innløst/kjøpt festetomten når festetiden er ute eller det er gått 30 år av festetiden. Hovedregelen er at innløsningssummen skal være 25 ganger årlig festeavgift, men for tidsbegrensede festeavtaler kan bortfester kreve at innløsningssummen i stedet skal være 40 prosent av markedsverdien av tomten. En slik beregningsmåte gir ofte en høyere innløsningsverdi.

Situasjon i dag		
Festeavgift i dag	5 000	
Råtomtverdi	250000	
Størrelse i dekar	1	
Beregning av innløsningssum		
Etter dagens festeavgift	125 000	
Markedsverdi av tomten	350000	
Innløsningssum etter 40 % av markedsverdi	140 000	

Hvordan skal festetomten verditakseres?

I tomtefesteloven er det gitt regler om hvordan festetomten skal takseres ved beregning av ny festeavgift. Ofte viser bortfester og takstmann til markedsprisen på tomten. Dette er feil og kan gi enorme utslag. Det er **råtomtverdien** som skal verdifastsettes. Det skal gjøres fradrag for verdiøkning som skyldes tiltak fra fester eller tilskudd til tiltak som er gjort av andre. Tomteverdien kan heller ikke settes høyere enn det tomten kan selges for. Det er kun ved innløsning/kjøp av tomten for tidsbegrensede festeavtaler at bortfester kan kreve at innløsningssummen skal beregnes ut fra markedsverdien.

Ved kjøp av hytte på festet tomt må man ta hensyn til festeavgiften og at den kan bli regulert. Ofte vil det være lurt å søke bistand til de mange kompliserte spørsmålene. Det trenger ikke være dyrt, og du kan tvert imot oppdage at kravet om ny festeavgift du har mottatt er altfor høyt eller ulovlig. Er situasjonen helt fastlåst, kan saken bringes inn for skjønnsretten hvor store deler av sakskostnadene vil være dekket gjennom rettshjelpsforsikringen din.