

Utarbeidet av
Kristin Bjerkestrand Eid

Tomtefeste i et nøtteskall

Definisjoner m.m.

Tomtefeste er leie av grunn til bygning som festeren har eller får på tomten. Begrepene tomteleie, grunnleie og bygsling har også vært brukt om tomtefeste. Grunn kan festes til både bolig, fritids- og næringsformål.

Tomtefeste innebærer at eiendomsretten til grunn og bygning er splittet. Grunneieren (bortfesteren) eier tomten, mens festeren eier bygningene på tomten og leier grunnen disse står på.

Leiesummen kalles festeavgift, og skal for bortfester normalt tilsvare en risikofri avkastning av arealet. Slik avkastning fremkommer som en prosentsats av tomteverdien og har i lange perioder ligget på 4-5 %.

Det er ca 170 000 festeforhold til bolig- og fritidsformål i Norge. Disse er i det alt vesentligste inngått før 1976 da tomtefesteloven trådte i kraft.

Det er antatt at ca 25 % av kontraktene har klausuler om at festeavgiften skal reguleres etter tomteverdi. For øvrig er det vanlig med klausuler om at avgiften skal reguleres i samsvar med endringene i pengeverdien, som oftest målt ved konsumprisindeksen (KPI).

Enkelte kontrakter har en kombinasjonsmodell, med både regulering etter tomteverdi og etter pengeverdi. Kontraktene har ofte klausuler om at avtalen reguleres årlig etter endringen i pengeverdien (KPI), men likevel slik at bortfester etter et gitt tidsintervall (for eksempel 30 år), og i forbindelse med

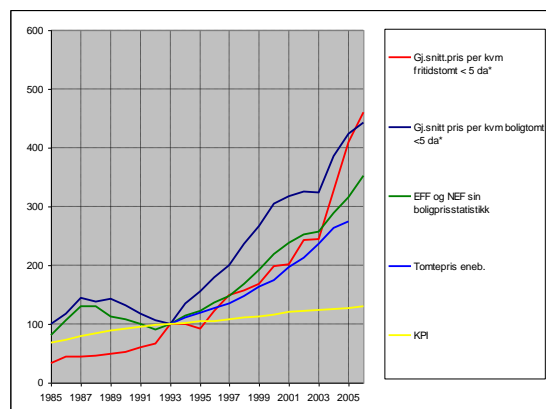
forlengelse, kan regulere festeavgiften i tråd med tomteverdien.

Verdistigning – fair balance

Helt sentralt i tomtefesteproblematikken er at verdistigningen på tomter og boliger langt overstiger den alminnelige prisutviklingen etter 1975. Verdistingen ligger langt utenfor hva noen av partene kunne regne med da kontraktene ble inngått.

Dette har skapt en ubalanse mellom bortfesteres forventning om en markedstilpasset leie eller markedsverdi ved forlengelse av festeavtalen eller innløsning av tomten, og festeres forventning om å få realisere den gevinsten som har oppstått under festerens rådighet.

Det sentrale spørsmålet er altså hvem som skal nyte godt av verdistigningen av tomten. Er det grunneier eller fester? Eller skal begge ha en andel av verdistigningen?



Bolig og tomteprisstatistikker omregnet til årlig indeks med 1993=100. Kilde: Regjeringsadvokaten

Historie

Tomtefeste har historisk sett vært gunstig for både fester og bortfester.

For festeren innebærer dette at han får rimelig tilgang til en tomt han kan bygge hus på. Istedenfor å måtte legge ut et engangsbeløp i form av en ordinær kjøpesum for tomten, kan fester betale for bruk av tomten gjennom den årlige festeavgiften. Dette må særlig anses å ha vært løsningen for mange i perioder hvor det har vært vanskelig å skaffe kapital til kjøp, for eksempel gjennom låneopptak.

Også for bortfester har feste vært attraktivt. Gjennom å velge bortfeste fremfor salg, kunne bortfester unngå å redusere grunnlaget for fremtidige generasjoners muligheter for avkastning av eiendommen. I tillegg kunne han sikre seg en fast årlig inntekt i festeperioden og dessuten sikre at en fremtidig verdiøkning av tomtene vil komme bortfester til gode. For bortfester har de årlige festeinntektene vært et viktig supplement eller alternativ til annen drift på eiendommen. Festeinntekter kan dermed også være en viktig faktor for å sikre bosetting på en rekke gårdsbruk.

Frem til ca 1850 var bortfeste ofte et arvefeste, slik at festeretten gikk i arv til festernes etterkommere, enten for en viss tid eller i et visst antall ledd. Senere ble det vanlig med tidsbegrensede avtaler, for eksempel 40 år, 60 år eller 99 år. Når festetiden var ute, hadde festeren både rett og plikt til å rydde tomten, med mindre det for eksempel var avtalt at bortfester skulle overta husene.

Rettslig utvikling – stadig sterkere festervern

Tomtefeste ble ikke særskilt regulert før ved tomtefesteloven av **1975**. Før denne tid gjaldt det avtalefrihet, men en rekke bestemmelser i lovverket for øvrig hadde betydning for enkelte særlige spørsmål. For eksempel var det før 1975-loven hjemmel for å ekspropriere festet grunn til fordel for festeren (tvangsinnløsning). Videre har regulering og innkreving av festeavgift vært underlagt streng priskontroll mer eller mindre sammenhengende helt siden utbruddet av 2. verdenskrig og frem til i dag, se oversikt.

Den historiske utviklingen viser at festeren er gitt et stadig sterkere lovmessig vern, særlig gjelder dette feste til bolig- og fritidsformål. Da den generelle prisreguleringen for omsetning av fast eiendom ble opphevet 27.5.1983, falt priskontrollen på omsetning av fast eiendom og prisreguleringen av festeforhold bort. For festekontrakter eldre enn 26.05.1983, ble imidlertid priskontrollen gjeninnført allerede 16.12.1983 ved forskrift om regulering av festeavgifter. Prisdirektoratet fastsatte årlig en multiplikatormodell som skulle regulere høyeste lovlige festeavgift. Prisreguleringen gjaldt også ved økning av festeavgiften i forbindelse med forlengelse av festeforholdet.

Da dagens tomtefestelov ble vedtatt i **1996** inneholdt den ingen prisregulering, og da i strid med forslaget fra Brundtland III. Dette skapte en del politisk støy. Loven ble derfor endret etter forslag fra Bondevik I før den ble iverksatt, ved at det i 2000 i § 15 ble innført et tak for oppregulering av festeavgift til maks kr 9000 pr daa.

Den nye tomtefesteloven trådte først i kraft 01.01.2002 under Bondevik II.

Etter en evaluering av lovendringen fra 2002 ble § 15 endret ved at det 02.07.2004 ble innført en hovedregel om at endring av festeavgiften i løpende kontrakter kun kan skje med utgangspunkt i konsumprisindeksen (KPI).

Dersom det "tvillaust" er avtalt at regulering av festeavgift skal skje på annet grunnlag enn med utgangspunkt i KPI, ble det imidlertid gitt mulighet for et *engangsløft* ved den første reguleringen etter 01.01.2002.

Videre fikk festerne innløsningsrett og rett til å *forlenge festet på samme vilkår*. Dette selv om festeavtalen var tidsbestemt og partene, da avtalen ble inngått, forutsatte at tomten skulle falle tilbake til bortfester (grunneier) ved utløpet av festetiden, eventuelt reforhandle festeavgiften ut fra markedssituasjonen på forlengelsestidspunktet.

Lovgiver har altså i stor grad grepet inn i eksisterende festeforhold.

Mange rettstvister

Tomtefesteregelverket har resultert i en rekke rettssaker. Spørsmål om hvordan festeavgiften skal reguleres, rett til forlengelse av festeforholdet, eller rett til innløsning (og på hvilke vilkår) har vært prøvd for retten i en rekke saker.

Spørsmålet om festers rett til å forlenge festet på *samme* vilkår som før ble behandlet i Menneskerettighetsdomstolen i Strasbourg (EMD). EMD konkluderte i juni 2012 (Lindheimdommen) med at festers lovbestemte rett til forlengelse (§ 33) var i strid med vernet som ligger i EMK art. 1-1, fordi lovgiver ikke har sørget for en rimelig balanse mellom bortfesters interesser og samfunnets interesse i å ivareta fester.

Spørsmålet om hvorvidt grunneier har rett til å foreta det såkalte engangsløftet i løpende kontrakter har også vært en gjenganger i rettsapparatet. Tvistene har både dreid seg om hvorvidt det tvillaust var avtalt at festeavtalen ga bortfester rett til å regulere avgiften basert på tomteverdien, og hvorvidt en indeksregulering av festeavgiften foretatt etter 01.01.2002 stengte for å foreta et engangsløft senere.

I "Bøvresaken" fra 2007 kom Høyesterett til at grunneier i sistnevnte tilfelle er avskåret fra å foreta et engangsløft. Denne lovtolkningen ble bekreftet i senere avgjørelser, men er nå endret. Høyesterett kom nemlig til motsatt konklusjon i en enstemmig storkammerdom (11-0) avsagt 22.04.2015 (Grimstvedtsaken). Høyesterett kom frem til at EMDs dom i Lindheimsaken har endret det rettslige bildet på en avgjørende måte, slik at Høyesterett nå har måttet endre praksis.