

Tomtefeste til bolig og fritidshus

- en innføring i tomtefesteloven

advokat/ partner Magnus Grøsfjeld

6. september 2017

TORSTRUP
ADVOKATFIRMA AS

Rettskilder - tomtefeste

- Før 1.1.1976 > avtaler, rettspraksis og sedvane.
- Fra 1.1.1976 > Tomtefesteloven av 1975
- Fra 1.1.2002 > Tomtefesteloven av 1996

Hva er et tomtefeste?

Tomtefestebegrepet, jfr. tomtefestel. § 1:

Avtale om «feste (leige) av grunn til hus som festaren (leigaren) har eller får på tomta.»

- Avtale
- Areal (grunnareal)
- Hus
- Leie

Festeavtale

Skriftlighetskrav (Tfl. § 5)

Nye festeavtaler > krav til angivelse av formål og tomteverdi.

Gyldighetskrav

Unntak fra gyldighetskravet (tfl. § 5, 2 ledd):

- Betalt vederlag for feste (eks. betalt første årstermin)
- eller
- overtatt tomten (eks. påbegynt arbeider på tomten)

Varighet (festetid)

- Tfl. § 7
- Eldre festeavtaler (inngått før 1.1.1976)
 - > kontraktsfrihet om varigheten
- Festeavtaler inngått etter 1975
 - > hovedregel minst 80 år
- Nye festeavtaler (inngått/ fornyet f.o.m. 1.1.2002)
 - > evighetsprinsippet

Forlengelse

- Nye festeavtaler > Evighetsprinsippet
- Eldre festeavtaler > aktuelt med forlengelse

Tomtefesteloven § 33

- Festetiden er ute
- Tomten blir ikke innløst
- Festet løper på samme vilkår som før
- Reservasjon > bortfester kan kreve regulering av festeavgiften iht. tomtefesteloven § 15, 4 ledd (ikraft 1.7.2015)

Regulering av festeavgiften

- Tomtefestsleloven § 15, 4 ledd
- Engangsløftet
- 2 % av tomteverdien
- Fradrag > verdiøkning tilført andre enn bortfester
- Begrensning > kr. 11 378 (pr. 2015) opp til/ pr. da.

Festerens innløsningsrett

- Innløsning > erverve eiendomsrett til tomtegrunn mot vederlag
- Hovedregel: tfl. § 32, 1 ledd:
 - ✓ etter 30 år, deretter 2 år alt. 10 år
 - ✓ tidligere hvis dette er avtalt
 - ✓ eller – når festetiden er ute.

Innløsningsrett ved død

- Tfl. § 32, 2 ledd
- Særregel ved livstidsfeste > personer som står fester nær, kan kreve innløsning når fester dør.

Innløsningsvilkår

- Hovedregel, tfl. § 37, 1 ledd, 1 pkt.:
 - Innløsningssummen skal være 25 ganger den årlige festeavgift etter regulering på innløsningstiden (KPI)
 - Kan avtale lavere, men ikke høyere innløsningssum

40 % regelen

- Unntak, tfl. § 37, 1 ledd, 2 (40 % regelen):
 - Bortfester kan ved gamle festeavtaler (som ikke er festet bort på uavgrenset tid uten oppsigelsesrett for bortfester) kreve en innløsningssum svarende til 40 % av tomteverdien på innløsningstiden.

Råderett

- Faktisk råderett, tfl. § 16:

Fysisk råderett som en eier

Begrensning > festeformålet + evt. andre avtalte begrensninger i festekontrakten.

Eksempler: høyere utnyttelse, graving, sprenging, tomtearrondring, etablering av vei, vann og avløp, planting av trær m.m.

- Rettslig råderett, jfr. tfl. § 17:
 - Hovedregel - festekontrakt kan overføres (salg, gave, bytte, arv, naturalutlegg på skifte, tvangssalg).
 - Unntak – evt. begrensning(er) i festeavtalen

Regulering av festeavgiften

- Tfl. § 15

Hva slike avtaler kan gå ut på?

Hva som gjelder hvis intet er avtalt?