

Regulering av festeavgifter – hva grunneiere må være oppmerksomme på

Grunneiere som fester bort tomter til bolig- eller fritidsformål bør ha god oversikt over tidspunktet og metode for regulering av festeavgifter. Manglende oppfølging kan medføre betydelige tap i festeinntekter.

Som samarbeidsadvokat for AT Skog mottar jeg ofte spørsmål om tomtefeste og regulering av festeavgifter. Regelverket er omfattende og har gjennomgått flere endringer, både gjennom lovgivning og Høyesterettspraksis. Det er derfor avgjørende for grunneiere å ha forståelse av regelverket for å sikre at reguleringen skjer korrekt. Nedenfor gis en kort gjennomgang av hovedpunktene.

Hovedregel for regulering av festeavgifter

Tomtefeste reguleres av tomtefesteloven fra 1996. Hovedregelen er at festeavgiften kan justeres i tråd med endringer i konsumprisindeksen (KPI). Slik regulering kan skje hvert tiende år, med mindre annet er avtalt. Partene kan avtale hyppigere reguleringer, men ikke oftere enn én gang per år.

For å beregne prisendringer kan Statistisk sentralbyrås kalkulator for konsumprisindeksen benyttes: <https://www.ssb.no/kalkulatorer/priskalkulator>.

Festekontrakter med spesifikke reguleringsbestemmelser og endringsloven:

Eldre festekontrakter kan inneholde bestemmelser om regulering av festeavgiften basert på f.eks. "tomteverdi", "gjengs leie" eller "full revisjon av leieavgiften". For slike tilfeller gjelder «lov om endringer i tomtefesteloven». Dette er en annen lov enn selve tomtefesteloven, og denne loven er det vanskelig å finne frem til.

Ifølge endringsloven kan grunneier kreve avgiftsregulering i samsvar med det som «tvilløst» er avtalt i kontrakten. Hvis det er avtalt regulering basert på tomteverdi, kan festeavgiften normalt settes til en prosentvis andel av råtomtverdien, nå mellom 4–5 %. Dette innebærer ofte en betydelig økning i festeavgiften, ettersom KPI-regulerte avgifter sjelden reflekterer den faktiske verdistigningen på tomter. Grunneiere bør derfor gjennomgå eldre kontrakter og kreve regulering om og når dette er mulig.

Regulering ved utløp av festetiden

Tidligere hadde festeavtaler ofte et fastsatt avtalt utløp, hvorefter festeren måtte fjerne bygninger og levere tilbake tomten. Avtalene var «tidsbestemte». Etter dagens lovverk fortsetter festet automatisk på samme vilkår som før ved avtalens utløp, men grunneier har rett til å kreve regulering i henhold til tomtefesteloven § 15, fjerde ledd. Festeavgiften skal i slike tilfeller settes til 2 % av festetomten sin råtomtverdi.

Krav om slik regulering må fremsettes innen tre år etter festetidens utløp.

Maksimal festeavgift per dekar

Ved regulering etter bestemmelsene i festekontrakten eller ved festetidens utløp, setter loven en øvre grense for festeavgiften per dekar. Dette maksimale beløpet var opprinnelig satt til 9 000 kroner per dekar fra 1. januar 2002, og justeres årlig i takt med inflasjon. For 2025 er maksimalt tillatt festeavgift 15 554 kroner per dekar.

Oppsummering

Regelverket for regulering av festeavgifter er komplekst, men grunneiere som er bevisste på sine rettigheter kan sikre seg betydelige inntekter. Sjekk festekontraktene nøye, vær oppmerksom på reguleringsmuligheter og benytt de lovfestede kravene til justering av festeavgiften der det er mulig.

- Eldre avtaler kan justeres en gang i henhold til det avtalte.
- Ved avtales utløp kan avgiften justeres til 2 %.
- I andre tilfeller kan avgiften konsumprisjusteres.

Ved tvil eller behov for bistand, er det bare å ta kontakt med meg.

Advokat Espen Bjørbæk (976 24 012/ eb@bjorbak.no).

Medlemmer av AT Skog får inntil 30 minutter gratis bistand hos Advokatene Bjørbæk AS.