

## NOTAT

### FORSLAG TIL NYE REGLER I PROP. 73 L (2014-2015)

#### 1. Festeavgift ved forlengelse av festeavtalen

Avtaler som løper ut etter **1. juli 2015**:

Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen i utgangspunktet på samme vilkår som før. Bortfesteren kan imidlertid kreve regulering av festeavgiften innen **tre år** etter at festetiden er ute. Bortfesteren får dermed rett til et engangsløft av festeavgiften i forbindelse med forlengelsen av avtalen.

Avtaler som allerede er forlenget:

For avtaler som er forlenget **før 1. juli 2015**, fortsetter festeavtalen i utgangspunktet å løpe på samme vilkår som før. Bortfesteren kan imidlertid fra ikrafttredelsen av loven og frem til og med **31. desember 2017** kreve regulering av festeavgiften. Bortfesteren får dermed rett til et engangsløft av festeavgiften selv om avtalen allerede er forlenget, men dette må kreves innen utløpet av 2017.

Hva festeavgiften kan settes til når bortfesteren krever regulering:

I begge de tilfeller som er nevnt foran, gjelder følgende regler for bortfesterens regulering av festeavgiften:

- Den årlige festeavgiften settes til **2,5 % av tomteverdien**. Ved beregningen av tomteverdien skal det gjøres fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Tomteverdien kan ikke settes høyere enn det tomten kan selges for om det bare er tillatt å sette opp det huset eller de husene som er på tomten.
- Det settes likevel et **maksimalbeløp** (et «tak») for den årlige festeavgiften. Uansett tomtens verdi, kan festeavgiften ikke utgjøre mer enn **11 378 kroner per dekar tomt**. Dette maksimalbeløpet gjelder også hvis tomten er mindre enn ett dekar. Maksimalbeløpet **justeres årlig** i samsvar med endringene i pengeverdien.
- Som en sikkerhetsventil foreslås det et festeavgiften kan settes høyere dersom det er nødvendig av hensyn til Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen. (Det antas at

denne bestemmelsen aldri vil bli brukt, da de foreslåtte reglene overoppfyller kravene i konvensjonen).

Etter at festeavgiften er regulert denne ene gangen, kan festeavgiften bare reguleres i samsvar med endringer i pengeverdien.

For tilfeller der de nye reglene fører til at den årlige festeavgiften øker med mer enn 8000 kroner, er det foreslått en **overgangsregel**: For festeavgift som forfaller før **1. januar 2017**, kan bortfesteren da bare kreve den gamle festeavgiften med et påslag på **8000 kroner**. For festeavgift som forfaller **1. januar 2017 eller senere**, kan bortfesteren kreve den nye festeavgiften fullt ut.

Det foreslås et unntak for festeavtaler der det er **avtalt** en rett for festeren til å kreve forlengelse og det følger av avtalen at bortfesteren **ikke har rett til regulering av festeavgiften utover det som følger av endringer i pengeverdien**. Da må avtalen følges.

## 2. Innløsning

Det foreslås ingen endringer i festerens rett til å kreve innløsning av tomten, men det foreslås endringer i reglene om **beregningen av innløsningssummen**. Innløsningssummen skal som hovedregel være 25 ganger årlig festeavgift etter regulering på innløsningstidspunktet. Lovforslaget innebærer at dersom festeren velger å kreve innløsning av festetomten når festetiden er ute, settes innløsningssummen til **25 ganger den festeavgiften bortfesteren kan kreve etter reglene som er nevnt foran** (i punkt 1). Det samme gjelder dersom festeren velger å kreve innløsning ti år eller kortere før festetiden er ute. Ved innløsning som finner sted når festetiden er ute eller ti år eller mindre før dette tidspunktet, kan bortfesteren med andre ord kreve at festeavgiften skal reguleres etter reglene som er nevnt foran (i punkt 1), og at det er denne festeavgiften som skal ganges med 25 ved fastsettelsen av innløsningssummen.

De foreslåtte reglene om innløsning gjelder bare hvis innløsningstiden er inne eller festetiden er ute **1. juli 2016 eller senere**. Er innløsningstiden inne eller festetiden ute før dette tidspunktet, gjelder de nåværende reglene.

For **tidsbegrensede** festeavtaler kan bortfesteren kreve at innløsningssummen skal settes til 40 % av tomteverdien. Lovforslaget gjør **ingen endringer** i denne regelen.