

Kommunen får areal gratis, mens Fefo gjør butikk av tomtefeste

April 21, 2025 | Jarle Mjøen @ Altaposten

Når Alta kommune etablerer boligfelt på Fefo-grunn får kommunen areal gratis.



Finnmarkseiendommen (Fefo) får festeavgiften.

Hvor høy den årlige festeavgiften avhenger av taksten Fefo legger til grunn. I Bollo er det hytteeiere som betaler over 20.000 kroner årlig for et punktfeste, og avgiften vil justeres opp i tråd med konsumprisindeksen (KPI).

Tar en gjennomgang

I løpet av de neste par årene vil to store boligfelt kunne være klart for tildeling; Skoddevarre i vest og Svennbakken i Tverrelvdalen, mens Finnmarkseiendommen i år har lovet en gjennomgang av prispolitikken, med håp om styrenehandling til høsten.

Det store spørsmålet er blant annet hvor mye tomtefesterne i Skoddevarre og Svennbakken må betale.

Kommunedirektør Oddvar Konst vil ikke si noe om hva framtidige boligeiere må ut med til Fefo. Per i dag kan han heller ikke si noe om nivået på utbyggingskostnadene som deles på tomteierne ut fra et selvkostprinsipp.

– Det foreligger ikke en særskilt avtale med Fefo for Skoddevarre på nåværende tidspunkt. Alta kommune og Fefo har hatt en innledende dialog om området, og en mer inngående dialog og forhandling vil iverksettes når reguleringsplanen foreligger, sier kommunedirektøren.

Se hele historikken for kommunalt festeregime nederst i denne artikkelen. Gjennomgangen er basert på kommunedirektørens redegjørelse.

– Møter seg selv i døra

Einar Aleksandersen er fester av kommunal tomt på Amtmannsnes og har vært kritisk til kommunens politikk.

Den tidligere aktive Høyre-politikeren frykter at Alta kommune har dårlige kort når de skal forhandle anstendige festepriser med Fefo i nye boligfelt.

– Klart politikere og administrasjon møter seg selv i døra når de bruker 945 kroner per kvadratmeter i sin takst. Med hvilken rett mener Altas politikere at de med sin egen taksering kan refse Finnmarkseiendommen (Fefo) for høye festepriser, når de takserer egne festetomter til 945 kroner per kvadratmeter, har vært advarselen fra Aleksandersen.

Han spør Konst og flertallet av Altas politikere hvordan unge familier skal ha råd til, først og betale kommunen over millionen til kommunen i selvkost (utbyggingskostnad av feltet), og deretter 35.000 kroner i årlig festeavgift til Fefo.

Dersom Fefo bruker Alta kommunes kvadratmeterpris på nær 1000 kroner vil det gi en tomtepris på 700.000 kroner på 700 kvadratmeter stor boligtomt. Fefos mal for festeavgift som er opplyst på hjemmesiden tilsier at de skal ha fem prosent av tomteverdi. Legger Fefo seg på kommunens takst på 1000 kr per kvm blir årlig festeavgift 35.000 kroner.

Fefo har imidlertid tradisjonelt brukt tre ulike takstfirma for å få satt tomtepris. Markedspris på eneboligtomter i Alta i sentral-Alta og nærområde, ligger fra 1,5 til 3,0 millioner kroner. Med fem prosent av slike verddivurdering i årlig feste vil ingen ha råd til tomtene.

Fefo vedgår imidlertid at et sånt nivå på feste ikke lar seg forsvare.

Se leserinnlegg til tidligere rådmann Knut Krane i linken under om hans vurdering av prisingen til Fefo.

– For meg er det uforståelig at politikerne i Alta ikke stiller opp for innbyggerne i egen kommune

Lovte lav festeavgift

Vi har utfordret både lokale politikere og administrasjonen i Alta kommune på utfordringene når byens ungdommer møtes av tomtekrise. Det finnes knapt eneboligtomter tilgjengelig, og i utviklingen av nye felt møter Alta kommune Fefo i forhandlinger.

Få av politikerne har gitt svar. Heller ikke ordfører Monica Nielsen og Ap har reagert, verken når det gjelder enkeltinnbyggere som hevder seg ruinert av Fefos festeregime, eller hvilket nivå de mener er rimelig årlig festeavgift for normal boligtomt.

I serien med partipresentasjoner som Altaposten har foran hvert valg, spurte vi imidlertid partiene hva de mente var rimelig nivå på årlig festeavgift. Monica Nielsen og Ole Steinar Østlyngen svarte for Ap, og de sa at de ville jobbe for lav festeavgift, og at den ikke burde være over 5000 kroner per år.

Betaler ikke for bruttoareal

I sin redegjørelse vil ikke kommunedirektør Konst svare på hvordan forhandlingene med Fefo påvirkes av at kommunen selv priser kommunale festetomter til nær 1000 kroner per kvadratmeter. Han kommer imidlertid med en gladmelding om at Alta kommune har en avtale med Fefo om å ikke betale for «bruttoarealet» i kommunale felt på Fefo-grunn.

Altaposten har i tidligere saker forutsatt at kommunen måtte kjøpe bruttoarealet i felt med Fefo-areal minus tomtearealet.

– Alta kommune må ikke betale noe «til Fefo for bruttoareal i feltet», slik det forutsettes i forespørselen fra Altaposten, sier Konst og forklarer:

«Når det gjelder utvikling av boligområder på FeFo-grunn så er det slik at kommunen ikke kjøper areal av FeFo. Alta kommune må dermed ikke betale noe «til Fefo for bruttoareal i feltet». I de tilfeller der FeFo er hjemmelshaver til områder som er avsatt til boligformål har Alta kommune rett til å regulere slike områder, samt utvikle disse med nødvendig infrastruktur. FeFo krever ikke vederlag for utbyggingsretten av Alta kommune eller utbygger. Alta kommune gis videre rett til å lyse ut boligfelt for utbygging, og tildele disse. Når områdene er bygd ut og fradelt vil FeFo inngå festekontrakt med aktuelle fester.»

For areal til infrastruktur som skal driftes og vedlikeholdes av kommunen fradeles og overskjøtes dette til kommunen for fem kroner per kvadratmeter.

– Det er også enighet mellom Alta kommune og FeFo om at det skal inngås spesifikke avtaler for de særskilte prosjektene, eksempelvis slik det er gjort i området Lille-Komsa og Svennbakken

Konst opplyser at det ikke foreligger en særskilt avtale for Skoddevarre på nåværende tidspunkt. Alta kommune og FeFo har hatt en innledende dialog om området, og en mer inngående dialog og forhandling vil iverksettes når reguleringsplanen foreligger. Han medgir er derfor altfor tidlig å kunne anslå eller si noe om fremtidige kostnader for både Skoddevarre eller Svennbakken.

Så gikk alarmen

I redegjørelsen har også Konst gjort et sammendrag av historien rundt kommunalt festeregime.

Høsten 2023 informerte Konst politikerne om at støyen, i praksis Altapostens mange saker rundt festeregimet til Alta kommune, hadde utløst at administrasjonen gikk kritisk inn og sjekket sin praksis.

Av 650 avtaler fant en ved gjennomgangen at 48 hadde fått oppjustert krav i henhold til kommunestyrets vedtak fra 2021.

Kommunen hadde ifølge kommunedirektøren fulgt loven i samtlige tilfeller. Etter hvert som de øvrige kontraktene passerte grensen for bruk av lovens engangsløft, ville også disse bli avkrevd ulovlig høy festeavgift på grunn av kommunens feilaktige tolkning av festeloven.

– Urimelig, men lovlig økning av festeavgiften, slo Konst fast i 2023.

Kort tid etter ble det slått full alarm. Konst og administrasjonen konkluderte med stor fare for at kommunen hadde brutt loven, og ville med ekstern juridisk hjelp gå gjennom alle kontraktene.

Kostet 15 millioner kroner

Gjennomgangen, som tok nærmere ett år, viste det juridiske eksperter hadde konstatert overfor Altaposten. Kommunens festeregime brøt tomtefesteloven. Hver eneste krone i for mye betalt festeavgift skulle tilbakebetales, og kontraktene justeres i tråd med loven.

Tabben ble kostbar. Tilbakebetalingen kostet Alta kommune rundt 15 millioner kroner.

På ett punkt ryddet imidlertid ikke politikerne opp, ifølge eksperten. Konst opplyser at kommunestyret med knapt flertall beholdt deler av festeregimet som ble vedtatt 1. januar 2022.

Ifølge Konst får ikke tomtefesterne innløse tomta etter praksisen som gikk tilbake til tidlig 2000-tall og fram til 1. januar 2022. I praksis kunne tomtefestere i denne perioden kjøpe tomta for pluss minus 40.000 kroner.

Den nye innløsningsordningen tilsier at tomta i dag vil koste 40 prosent av markedsverdi, beregnet etter en kvadratmeterpris, som med KPI i dag er justert opp til rundt 1000 kroner per kvadratmeter. I praksis gir det en pris på normaltomt opp mot 400.000 kroner.

Ekspertene på tomtefesteloven sier at både de gamle og de nye bestemmelsene om tomteinnløsning er innfor tomtefesteloven.

– Her har kommunen i utgangspunktet rett til å velge mellom å innløse til 25 ganger festeavgift og 40 prosent av tomteverdien. Imidlertid har kommunen praktisert innløsning til 25 ganger festeavgift i lang tid, og de bør se på om en slik endring av praksis over natten er helt greit, har blant annet Knut Skarvang konkludert med.

Festerne kan ifølge advokaten ha rettigheter på grunn av innarbeidet praksis og en berettiget forventning om å bli likebehandlet med alle festerne som har fått innløse før dem. Spesielt når bortfester også er en kommune, bør det være visse krav til likebehandling.

Innløsning fram til januar 2022

– Når gikk kommunen ut med tilbudet om innløsning etter at kommunen praktiserte kun feste? Hvor lenge varte tilbudet?

– Dette er historikk som ligger lengre tilbake i tid, som vi ikke har en tidslinje på, uten å gjøre dypdykk i gamle arkiv. I all senere tid har man, ved tildeling av boligtomt, kunne velge fritt om man ville kjøpe tomten til selvkost, eller leie tomten ved en festekontrakt.

– Dagens praksis er at Alta kommune ikke inngår nye festekontrakter for boligformål, men selger boligtomter til selvkost.

– Når ble denne ordningen/pristilbudet endret? Og hvor mange hadde da fortsatt festetomter?

– Det har vært anledning til å innløse festetomter til 30 ganger festeavgiften justert for KPI frem til juni 2014. Deretter ble det gjort en endring, i henhold til endring i tomtefesteloven på dette tidspunktet, slik at fester fikk tilbud om å innløse festetomten til 25 ganger festeavgift justert for KPI frem til 01.01.2022. Det er vanskelig å si hvordan alle festere ble informert lengre tilbake i tid, men Alta kommune har hatt en praksis for at alle som ba om pris for innløsning av tomt ble gjort kjent med muligheten for innløsning og betingelsene for dette.

– Flere hevder at det står i kontakten at de ikke kan kreve innløsning av tomt. Har de noen rettighet i dag med tanke på at de ikke fikk sjansen/tilbudet som de fleste benyttet seg av?

– I gjeldende tomtefestelov av 1. januar 2002 fikk festere av boligtomter rett til å innløse tomten. Loven inneholdt overgangsregler for festekontrakter inngått etter 1975 og før 1. januar 2002. Denne lovbestemmelsen er preceptorisk, det betyr at den går foran eventuelle avvikende bestemmelser i festekontrakten. I henhold til gjeldende bestemmelse i tomtefesteloven § 32 første ledd, kan festere med kontrakt inngått før loven trådte i kraft, kreve å innløse festetomt til bolighus etter at det har gått 30 år av festetiden. Kommunen har imidlertid på forespørsel fra festere av boligtomter tillatt å innløse tomta før fristen i tomtefesteloven § 32. Alta kommunes praksis er, og har vært, at ved kontakt med Alta kommune har alle fått tilbud på innløsning uavhengig av varighet på kontrakt eller andre forhold ved kontrakten. Denne praksisen er basert

på kommunens ønske om å være fleksibel mht. innløsning, og ikke noe som aktivt opplyses til festere før 30 år av festetiden er ute.

Ikke plikt til veiledning

Konst viser til at tomtefesteforhold ikke omfattes av forvaltningslovens regler om blant annet veiledningsplikt i § 11. Selv om kommunen i enkelte festeforhold kan kalles mer profesjonell part, er tomtefeste ansett som privat eierbeføyelse, og ikke utøvelse av offentlig myndighet. Det foreligger derfor ikke noen opplysningsplikt med hensyn til det å ta kontakt med hver enkel fester og opplyse om nye regler eller foreslå innløsning før lovens frist.

– Tilbakemelding fra flertallet av festere som kontakter kommunen er at man vurderer at årlig festeavgift er så lav at de ikke benytter seg av muligheten for innløsning, klargjør Konst.

Administrasjonen har fått mye ros fra både eksternt juridisk hold, men også fra politikerne i kommunen for måte de har ryddet opp i kommunens ulovlige festeregime.

– I forbindelse med sak om feste av kommunale boligtomter til formannskapet og kommunestyret i desember 2024 fremkom det av administrasjonens vurdering at der kommunen hadde gjort feil med tanke på fastsettelse og regulering av festeavgift, var kommunen forpliktet til å rydde opp i dette og tilbakebetale eventuelt feil innbetalt festeavgift. Administrasjonen var tydelig på at det politiske handlingsrommet derfor lå i vurderingen av innløsningsmetode, forklarer kommunedirektøren.

This service is provided by [Opoint](#)

©2025 Altaposten - All rights reserved