



Tomtefesterforbundet (TFF) - For deg som har hus/hytte på festet tomt.

- Vi har en tomtepinne som vår logo for å markere at det er rammer knyttet til tomtefesteforholdet.

Veileder for tomtefeste



Veileder
utarbeidet av
Tomtefesterforb
undet
[www.tomtefeste
.org](http://www.tomtefeste.org)

Forord

Denne veiledningen har til hensikt å utforske konseptet 'tomtefeste'. Vi gir deg et innblikk i den historiske bakgrunnen for tomtefeste i Norge og ser nærmere på hvilken funksjon som tomtefeste tjener samfunnet i dag. Informasjonen er tilrettelagt for «ikke-jurister». Tomtefesterforbundets (TFF) oppgave er å bedre situasjonen til de som har sitt hjem eller sin fritidsbolig på festet tomt

I veilederen finner du informasjon om rammene rundt tomtefeste, inkludert det mest relevante av rettigheter og plikter for både bortfester og fester, i henhold til gjeldende lovgivning.

Før du kontakter bortfester eller advokat, anbefaler at du gjør deg kjent med veilederens innhold. Du finner ytterligere informasjon på vår hjemmeside www.tomtefeste.org

Formålet med veilederen er å gi leseren en mulighet til å oppnå et bestemt mål, løse et problem eller bare øke sin forståelse og kompetanse innen temaet *tomtefeste*.

Veilederen er skrevet av medlemmer i TFF og er ikke behandlet av jurister. Vårt fokus er knyttet til tomtefeste for bolig og fritidsbolig. Festere med næringstomter må derfor kontakte advokat.

TFF tar ikke ansvar for konsekvenser knyttet til eventuelle feil i dokumentet.

Tomtefesterforbundet

18 mars 2025

Jon Arve Risan
Leder

Innholdsfortegnelse

Forord	1
Innholdsfortegnelse	2
Om tomtefeste	4
Tomtefesterforbundet 40 år i 2024	7
Hovedmålsetningene	7
Historisk om tomtefeste	8
Grunnleggende prinsipper for tomtefeste	9
Festetomt	9
Festeavtale – roller og ansvar	9
Festerens rettigheter og plikter	9
Bortfesterens rettigheter og plikter	9
Festeavtalens varighet	10
Regulering og justering av festeavgift	10
Økonomiske og finansielle aspekter ved tomtefeste	10
Praktiske hensyn ved tomtefeste	11
Unntak fra innløsningsretten	12
Spørsmål og svar (QA) – Om tomtefeste	13
Hva er tomtefeste?	13
Hvilke rettigheter har jeg til å bruke tomten jeg fester?	13
Hva er mine plikter som fester?	13
Hva kan jeg bygge på en festet tomt?	13
Er det begrensninger i hvordan jeg kan bruke tomten?	13
Kan bortfester nekte meg å gjøre endringer på tomten?	13
Må jeg vedlikeholde bygningene på den festede tomten?	13
Hva kan jeg gjøre hvis bortfester og jeg er uenige om bruken av tomten?	13
Hvordan reguleres festeavgiften?	13
Når kan festeavgiften justeres?	14
Finnes det en øvre grense for økning av festeavgiften?	14
Hvordan påvirker inflasjon festeavgiften?	14
Hva kan jeg gjøre hvis jeg er uenig i justeringen?	14
Hva skjer hvis jeg ikke betaler festeavgiften?	14
Kan jeg overdra min rett til en festet tomt?	14
Hvordan fungerer innløsning av festetomt?	14
Hva skjer når en festeavtale utløper?	14

Hvordan går jeg frem for å forlenge festeavtalen?	15
Vil forlengelse av avtalen påvirke festeavgiften?	15
Kan festeavtalen endres?	15
Hvor finner jeg mer informasjon og hjelp?	15

Om tomtefeste

Tomtefeste er i sin grunnform en avtale mellom to parter.

Partene består av grunneier/bortfester som gir en annen part/fester en rett til å bruke festetomt¹ for et spesifikt formål mot en årlig festeavgift.

Denne ordningen gir festeren en rett til å utnytte tomten, uten å juridisk eie selve grunnen. Avtalen gir også fester rett til å etablere og eie bygninger som en bolig, anlegg eller hytte på tomten. Tomtefesterforbundet (TFF) har valgt å ivareta de deler av Tomtefesteloven som knytter seg til rettigheter og plikter, knyttet til feste av tomt for bolig/hjem og fritidseiendommer.

Tomtefeste reguleres av Lov om tomtefeste (Tomtefesteloven)

<https://lovdata.no/lov/1996-12-20-106> og har som hovedformål å sikre et balansert og rettferdig forhold mellom bortfestere og festere. Loven regulerer rettigheter og plikter til begge parter og omfatter blant annet bestemmelser om regulering av festeavgiften, forlengelse av festetiden og vilkår for oppsigelse og heving av festekontrakter.

Regulering av festeavgiften er en sentral del av loven. Festeavgiften vil normalt justeres i henhold til endringer i KPI for å sikre at avgiftens reelle verdi opprettholdes over tid. Dette bidrar til å forhindre urimelige avgiftsøkninger som kan påvirke fester negativt.

Når det gjelder regulering av festetiden kan festere med nye festeavtaler sitte med festerett til de selv velger å si den opp (*jfr tfl§§ 7 og 33*). Dette tilrettelegger for en forutsigbarhet og gir trygghet for festere, slik at de kan beholde sin bolig eller annen eiendom over lengre tid.

Gjennom disse bestemmelsene, og etter den store revisjonen i 2017 og dommen i Strasbourg 2012², sikter Tomtefesteloven mot å etablere et forutsigbart og rettferdig rammeverk for partene i festeforholdet. Men loven er fortsatt et populært tema i rettssalene.

Tomtefeste er en ordning i norsk eiendomsrett med dype historiske røtter tilbake til middelalderen. Denne ordningen har sin opprinnelse fra et leilendingssystem fra flere hundre år tilbake, hvor husmenn fikk bygge seg husmannsplasser på et stykke jord på en bondegård uten å eie det. Leilendingen/husmannen måtte til gjengjeld jobbe gratis på gården og/eller betale med en viss mengde korn eller annen naturalia. Etter hvert ble det også bygd vanlige boliger på festetomter. Dette var gjerne dårligere tomter, knauser, skrinn jord som ga lite avkastning av korndyrking o.l. Noen fikk også satt opp små hytter i skog og fjell. Den største andelen av festetomter lå under bondegårder, deretter kirkens eiendommer (Opplysningsvesenets fond – nå 'Allstad')

¹ Festetomt: Et landareal som festeren får bruksrett til basert på tomtefesteavtale.

² Gjaldt verdifastsettelse av tomt som grunnlag for leie

og kommunen. Etter krigen i 1945 ble det behov for mange nye boliger og en mengde hus og hytte ble bygd på festet grunn.

I forrige århundre ble denne ordningen ansett som en god og trygg ordning. En såkalt «Vinn vinn»-ordning for både bortfester og fester. Det vil si at grunneieren fikk en avkastning i form av festeavgift som ofte tilsvarte mengden av korn som bonden fikk dersom han hadde dyrket korn på et tilsvarende, men dyrkbart areal. Noen hadde festekontrakter som ga en fast sum uten forbehold, andre hadde festekontrakter som sa noe om økning av pengeverdien/konsumprisindeks (KPI), og noen hadde økning i forhold til tomteverdien. Helt fram til slutten av 1900-tallet var festetomter sett på som så trygt at det ved kjøp og salg ikke var forskjell på eiendomstakster og salgssummer. Selv ikke eiendomsmeglere eller advokater la noe vekt på forskjellen mellom festetomt eller eiet tomt.

Dette fikk mange grunneiere til å reagere og festeavgift og innløsning av tomter ble et høyst aktuelt tema, som bortfesterne (grunneierne) begynte å jobbe hardt for å forandre. Det ble flere lovendringer hvor kun grunneiersiden ble representert i lovutvalg osv. Dette medførte at vi fikk en lov om tomtefeste i år 2002 som ble et «skrekksenario» for mange festere. Dette fordi en del bortfesterne var helt urimelige, med festeavgifter fra rundt 2000kr til 115000. Mange festeres livsinvestering ble til bortfesteres «lottogevinst». Uten å investere noe som helst kunne bortfesterne nå kreve inn festeavgift med hjelp av denne ubalanserte lovendringen. Endringene i Tomtefesteloven trådte i kraft 1. juli 2006 og innebar blant annet en styrking av innløsningsretten for festere av boligtomter som sikret festernes rett til å feste til «evig tid». I tillegg ble hovedregelen at festeavgiften bare kunne økes med konsumprisindeks (KPI), så lenge det ikke tydelig gikk fram av kontrakten at noe annet var avtalt. Men uansett så hadde man «en forsikring» ved at loven nå satte et øvre tak på kr. 9000 kr/m² pr. mål, denne summen blir KPI-regulert

I denne loven ble det bestemt at ved innløsning av tomten kunne grunneieren ensidig velge om innløsningssummen skulle baseres på at fester måtte betale 25x opphøyet festeavgift eller 40% av tomteverdi med fradrag av investeringer som har blitt gjort i forbindelse med tomten.

Bortfesterne mente det var en for stor inngripen i eiendomsretten at festeren kunne feste tomten til «evig tid» *med samme vilkår* etter utgått festekontrakt. De sendte derfor loven til Menneskerettighetsdomstolen i Strasbourg. Domstolen tok saken og dømte Norge til å lage en balansert lov i 2012. Dommen ga Norge forholdsvis frie tøyler i forhold til bolighensyn.

Regjeringen nedsatte et lovutvalg utnevnt av Kongen i Statsråd for å etterkomme dommen. Utvalget besto av utvalgsleder prof.emeritus ved UiO Kåre Lilleholt, pluss to andre jurister og Bondelaget representert ved deres advokat. Grethe Gjertsen representerte TFF på vegne av alle tomtfestere i landet, sammen med Deloitte som

sto for den juridiske rådgivningen og de juridiske dokumentene. Selv om festerne nå var representert, viste utvalget seg å likevel å bli svært ubalansert i tomtefesternes disfavør og utvalgsarbeidet var derfor kritikkverdig. Vi fikk skriftlig lovnad fra Arbeiderpartiet (AP) om at hvis vi tok en dissens så skulle AP stå bak den. Dissensen viste seg å bli så sterk at vi fikk utsatt lovforslaget, men i mellomtiden ble det regjeringsskifte og lovforslaget ble vedtatt, nærmest slik Bondelaget i utgangspunktet hadde foreslått.

I 2015 fikk vi den nye loven, som i stor grad igjen favoriserte grunneierne og ble så og si det Bondelaget på forhånd hadde foreslått.

Denne loven har skapt mange tvister og juridisk urett for festerne. Lov om Tomtefeste er den loven som har hatt flest høyesterettssaker. Mange festere får ikke prøvd sin rett, av redsel for å komme i et økonomisk uføre. Selv om man vinner i første instans hos Tingretten, så kan saken ankes videre fra motpartens side og fester kan ende med så store saksomkostninger at de i ytterste konsekvens må selge hjemmet eller eventuelt hytta.

Det juridiske landskapet rundt tomtefeste involverer en kompleks blanding av rettigheter og avtaler, men også samfunnsmessige verdier, politiske prioriteringer og økonomiske interesser som ligger til grunn for tomtefestesystemet. Det krever derfor en bred tilnærming, som tar hensyn til både historiske kontekster og moderne utfordringer for å få en god forståelse av eiendomsfenomenet 'tomtefeste'.

Tomtefeste tjener i dag likevel flere viktige funksjoner i Norge. For det første blir det mulig for flere å realisere drømmen om egen bolig eller fritidsbolig fordi man slipper å kjøpe tomten. Dette tilrettelegger for et mer inkluderende bolig- og fritidseiendomsmarked. For det andre bidrar det til bevaring av landbrukseiendom ved å hindre oppsplitting og salg av produktivt land. Det gir også grunneiere en kilde til inntekt, uten å måtte selge fra seg landområder, samtidig som de også beholder en viss grad av kontroll, over hvordan landet benyttes.

Tomtefesterforbundet 40 år i 2024

Tomtefesterforbundet ble etablert i 1984, som en viktig interesseorganisasjon i Norge, dedikert til å representere og støtte interesser til de som fester tomter. Formålet med forbundet er å tilby en samlet plattform for tomtefestere, samt dele felles utfordringer og bidra til forbedringer i lovgivningen og praksisen knyttet til tomtefeste.

Hovedmålsetningene

- Arbeide for politiske og lovregulerende endringer som forbedrer vilkårene for festerne
- Tilby informasjon, rådgivning og juridisk bistand til medlemmene
- Sikre rettferdige og forutsigbare vilkår for tomtefestere, inkludert rimelige festeavgifter
- Øke bevisstheten og kunnskapen om tomtefeste som et eiendomsrettslig fenomen både blant festere og i samfunnet generelt

Siden oppstart har Tomtefesterforbundet vært en nøkkelaktør. Tomtefesterforbundet påvirker politikk og lovgivning relatert til tomtefeste, vi representerer medlemmenes interesser gjennom lobbyvirksomhet, vi er representert i lovutvalg, vi er høringsinstans og vi tilbyr informasjon og juridisk støtte.

Forbundet står som en ressurs for individuelle medlemmer og grupper som møter utfordringer i forhold til tomtefeste ved å tilby støtte gjennom dialog, forhandlinger og om nødvendig juridiske tiltak.

Med veksten av medlemmer i organisasjonen har Tomtefesterforbundet etablert seg som en betydelig stemme for rettferdige og balanserte vilkår for tomtefestere i hele Norge.

Vi arbeider for å gi medlemmene verdifull støtte og veiledning, ivaretar rettighetene til festere og bidrar til å sikre at de behandles med rettferdighet og respekt. Vi fungerer som en viktig forkjemper for tomtefestesektoren i Norge.

Tomtefesterforbundet har som langsiktig mål å utfordre tomtefestepraksisen. Vi fokuserer derfor på å forenkle praksisen og forbedre betingelsene for festerne i det eksisterende systemet.

Historisk om tomtefeste

Tomtefestesystemet har som nevnt tidligere lange tradisjoner i Norge og i de øvrige nordiske landene. I middelalderen ble det vanlig praksis for bønder og andre å leie jord fra kirken eller andre store godseiere. Denne ordningen gjorde det mulig for bønder med mindre eiet land å sikre seg tilgang til mer land for dyrking og bosetting uten å måtte eie jorden selv.

Over århundrene har systemet for tomtefeste utviklet seg. Det har kontinuerlig spilt en sentral rolle ved å legge til rette for bosetting og landbruk på en effektiv måte i det norske samfunnet. Med industrialiseringen på 1800-tallet ble tomtefestepraktisen også etablert i byene. Dette fordi det ble nødvendig å sikre boliger til arbeidere ved fabrikkene.

Den moderne reguleringen av tomtefeste i Norge kan hovedsakelig dateres til 1906, da den første loven om tomtefeste ble innført. Denne loven etablerte et juridisk rammeverk som definerte forholdet mellom grunneiere og festere, inkludert festernes rettigheter og forpliktelser. Loven har siden blitt revidert flere ganger for å reflektere endringer i samfunnets behov og juridisk praksis.

Gjennom det 20. århundret har tomtefestesystemet vært essensielt for å fremme boligbygging og urban utvikling i Norge. Det har også vært gjenstand for omfattende debatter og reformer, spesielt med hensyn til festernes rettigheter og regulering av festeavgifter.

Selv i dag er tomtefestesystemet et relevant verktøy, selv om betydningen kanskje har endret seg over tid. Det tjener fortsatt som et verktøy for å gi tilgang til boliger og eiendom for de som ikke har mulighet eller ønske om å eie tomten. Tidvis har systemet også møtt kritikk for potensielt å bidra til ulikheter og ineffektivitet i boligmarkedet. Debatter og diskusjoner om hvordan systemet kan forbedres eller reformeres pågår fortsatt.

Grunnleggende prinsipper for tomtefeste

Festetomt

En festetomt er et areal som en part (fester) får bruksrett til, basert på en avtale med grunneieren (bortfester). Festeren har rett til å etablere bygninger eller andre anlegg på tomten, for det avtalte formålet, mot en fastsatt årlig avgift (festeavgift). Det juridiske eierskapet for tomten forblir hos bortfester.

Tomtefeste innebærer viktige og praktiske overveielser som berører både festerens og bortfesterens daglige og strategiske beslutninger. Disse spenner fra vedlikehold og forbedringer av eiendommen, *trefelling er en gjenganger*, til de juridiske og økonomiske aspektene ved overdragelse og/eller avslutning av festeavtalen. Snakk med oss!

Festeavtale – roller og ansvar

Festerens rettigheter og plikter

- Rettigheter
 - Bruke festetomten til det formålet som er avtalt, f.eks. bolig, næring eller fritidsformål.
 - Overdra festeretten til andre, under gitte betingelser
 - Innløse (kjøpe) tomten
- Plikter
 - Betale avtalt festeavgift til bortfester
 - Bruke tomen i samsvar med avtalen og aktuelt regelverk

Bortfesterens rettigheter og plikter

- Rettigheter
 - Motta festeavgift fra festeren
 - Kreve at tomten brukes i henhold til avtalen
- Plikter
 - Sikre fester besittelse og bruk av tomten

Festeavtalens varighet

- For å «si opp» en festeavtale må festeren enten innløse tomten, eller forlenge avtalen og hovedregel er da at gjeldende vilkår fortsetter (jfr tfl §§7, 9 og 33).
- Festetidens varighet skal normalt stå i festeavtalen. Ved dennes utløp kan avtalens varighet endres til å gjelde evig, men bortfester kan kreve et engangsløft i henhold til Tomtefesteloven §15. Alternativt kan tomten innløses.

Regulering og justering av festeavgift

- Prinsipper for beregning av festeavgift
 - Festeavgiften representerer den årlige summen betalt av festeren for bruksretten til grunneiers tomt og bør speile verdien av denne retten. Den er vanligvis basert på tomteverdien ved avtaletidspunktet og bør være rettferdig og representativ for tomteverdien over tid.
- Prosedyrer for justering av festeavgift
 - Festeavgiften kan justeres etter betingelsene fastsatt i festeavtalen, ofte i forhold til prisutvikling og etter en bestemt periode. Tomtefesteloven angir grenser for *hvor ofte* og *hvor mye* festeavgiften kan økes for å beskytte festeres interesser. Uenigheter om justering av festeavgiften kan løses gjennom de ordinære domstolene.

Disse grunnleggende prinsippene sikrer et rettferdig og balansert forhold mellom fester og bortfester, fremmer videre ansvarlig landbruk og bidrar til forutsigbarhet i den faste eiendomsforvaltningen og rettspraksisen.

Økonomiske og finansielle aspekter ved tomtefeste

Tomtefeste engasjerer en rekke økonomiske og finansielle aspekter som er viktige for både fester og bortfester. Disse inkluderer både direkte og indirekte økonomiske konsekvenser som festeavgift, innløsningskostnader og skatt.

- *Festerens økonomiske konsekvenser:* Festerens økonomiske forpliktelser omfatter hovedsakelig betaling av festeavgift som kan reguleres. Ved en eventuell innløsning, følger en betydelig engangskostnad for kjøp av tomten.
- *Skatt:* Fester kan årlig få redusert sin skattbare formue med 10x årlig festeavgift.
- *Usikkerhet ved salg* Det vil være en usikkerhet rundt hvor mye en festet tomt kan vanskeliggjøre salg eller redusere salgsprisen.

Praktiske hensyn ved tomtefeste

- *Overdragelse, salg og arv av festetomter*: Festeretten kan overdras, selges eller arves. Det er vanlig at overdragelse av festeretten er underlagt bestemte betingelser i festeavtalen, f.eks.: bortfesterens forhåndsgodkjenning for å sikre at den nye festeren kan oppfylle avtalens vilkår.
- *Utløp av festeavtaler, innløsning og fornyelse*: Ved slutten av festeavtaletiden står fester overfor valget mellom å fornye avtalen eller innløse festetomten.
- *Innløsningsrett og prosedyrer*: Innløsningsretten gir festeren muligheten til å kjøpe festetomten. For å benytte denne retten må fester sende et skriftlig varsel til bortfester innen en gitt frist. Denne fristen skal følge Tomtefesteloven om intet annet er avtalt. Forhandlinger om kjøpesummen, kan kreve juridisk rådgivning hvis partene ikke blir enige. Et fastbeløp kan avtales og komme frem av festeavtalen. Tomtefesteloven kapittel VI setter rammer for hvor høy innløsningssummen kan være.
- *Beregning av innløsningssum*:
Innløsningssummen kan komme frem på flere måter:
 - 25 ganger oppjustert festeavgift
 - 40 % av tomteverdien minus påkostninger gjort av festeren (eller festere i felleskap)
Følgende kan påvirke tomteverdien:
 - Tomtens beliggenhet og størrelse
 - Effekten av reguleringsplaner eller andre offentlige planer som kan påvirke verdien.
 - En pris festeren og bortfesteren blir enige om

En vurdering fra en takstmann kan være nødvendig for å fastsette den nøyaktige tomteverdien. Det er ikke uvanlig at både fester og bortfester engasjerer hver sin takstmann. Uenighet om innløsningssummen kan føre til behov for rettslig avgjørelse basert på en objektiv vurdering av nevnte faktorer og innhold i festeavtalen.

Tomtefesterforbundet tilbyr støtte og veiledning i slike situasjoner.

Unntak fra innløsningsretten

Innløsningsretten i Tomtefesteloven gir i utgangspunktet festere rett til å kjøpe festetomten under visse betingelser. Likevel finnes det unntak fra denne retten, som tar hensyn til spesielle omstendigheter hvor innløsning kan være uhensiktsmessig eller urettferdig. Disse unntakene er definert i lov, rettspraksis og gjennom spesifikke avtaleforhold.

Her følger et eksempel:

- **Landbruksunntaket:** Dette unntaket gjelder for landbrukseiendommer hvor festetomten er en integrert del av en landbrukseiendom. Innløsningen kan skape utfordringer for den gjenværende landbruksdriften. Landbruksunntaket er tilkommet for å beskytte landbruksnæringen for å sikre driftsgrunnlaget. Landbruksunntaket kan med andre ord kreves dersom tomtefeste er en vesentlig del av inntekten til landbruket. For at dette unntaket skal gjelde, kan det kreves dokumentasjon på at tomtefeste har en slik betydning. Landbruksunntaket gjelder kun for fritidseiendommer.

Spørsmål og svar (QA) – Om tomtefeste

Her følger en samling spørsmål og svar relatert til tomtefeste.

Hva er tomtefeste?

Tomtefeste er en juridisk avtale der du som fester får rett til å benytte en tomt for et definert tidsrom, mot å betale en årlig avgift (festeavgift) til bortfester (grunneier).

Hvilke rettigheter har jeg til å bruke tomten jeg fester?

Fester har rett til å bruke tomten i samsvar med festeavtalen og gjeldende lovgiving, som ofte inkluderer oppføring av bygninger eller anlegg, dyrking, eller annen avtalt bruk. Enhver bruk må også være i tråd med lokal plan- og bygningslov.

Hva er mine plikter som fester?

Dine plikter som fester er å betale festeavgiften og andre omkostninger avtalt i festeavtalen.

Hva kan jeg bygge på en festet tomt?

Basert på festeavtalen og i tråd med den gjeldende plan- og bygningsloven, lenke: <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71>, kan du typisk bygge boliger, fritidshus eller annet etter avtale.

Er det begrensninger i hvordan jeg kan bruke tomten?

Både festeavtalen og lovgiving som Plan- og Bygningsloven kan pålegge begrensninger på hvordan man kan bruke tomten. Dette inkluderer også restriksjoner på visse typer aktiviteter eller endringer av det som alt er der.

Kan bortfester nekte meg å gjøre endringer på tomten?

Nei, bortfester kan ikke nekte endringer. Men om man overskrider råderetten over tomten, etter det som kommer frem av festeavtalen, så åpner det for at bortfester kan kreve erstatning for skade/tap.

Må jeg vedlikeholde bygningene på den festede tomten?

Nei, festeren er ikke forpliktet til å vedlikeholde bygninger på tomten, med mindre annet er avtalt i festeavtalen.

Hva kan jeg gjøre hvis bortfester og jeg er uenige om bruken av tomten?

Forsøk først å løse uenigheten gjennom dialog og forhandling. Hvis dette ikke lykkes, kan du vurdere bistand fra en nøytral tredje part, juridisk rådgivning eller ta saken til domstolen for en avgjørelse.

Hvordan reguleres festeavgiften?

Festeavgiften justeres i henhold til betingelsene satt i festeavtalen, ofte knyttet til KPI, men begrenset oppad etter retningslinjer gitt i Tomtefesteloven.

Når kan festeavgiften justeres?

Festeavgiften kan justeres i henhold til vilkårene i Tomtefesteloven, hvor hovedregel er 10 år for fritidsboliger og boliger. Om det skal være et annet intervall, så må det avtales i festeavtalen. Husk å sjekke når varslingsfristen er.

Finnes det en øvre grense for økning av festeavgiften?

Ja, Tomtefesteloven § 15 setter grenser for økning av festeavgiften.

Hvordan påvirker inflasjon festeavgiften?

Inflasjon fører til endringer i festeavgiften gjennom indeksreguleringer, ved at avgiften justeres i takt med endringer i KPI.

Hva kan jeg gjøre hvis jeg er uenig i justeringen?

Ved uenighet kan du:

- Forhandle direkte med bortfester
- Få bistand fra en nøytral tredjepart
- Prøve saken hos konfliktrådet og om det ikke løser noe og gå videre til domstolen for en vurdering basert på festeavtalen og Tomtefesteloven.

Hva skjer hvis jeg ikke betaler festeavgiften?

Hvis festeavgiften ikke betales kan bortfester heve avtalen, men kun ved vesentlig mislighold. Dette gjelder ikke om fester har bygd hus/fritidsbolig på tomten. Tap og kostnader som skyldes fester, kan bortfester da kreve erstatning for.

Kan jeg overdra min rett til en festetomt?

Ja, festeretten kan overdras til en annen part. En slik overdragelse skal varsles til bortfester. Om festeavtalen har klausul om samtykke fra bortfester, så skal denne begrunnes om overdragelsen avslås (jfr tfl §17).

Hvordan fungerer innløsning av festetomt?

Innløsningen innebærer at du som fester kjøper tomten direkte fra bortfesteren. Prosedyrer og rettigheter knyttet til innløsning er regulert i Tomtefesteloven. Det kan være visse unntak og restriksjoner, som landbruksunntaket, som begrenser overdragelse, (jfr tomtefesteforskriften § 4). Dersom både fester og bortfester er enige, kan innløsning skje utenfor de fastsatte intervallene og til en pris man blir enige om.

Hva skjer når en festeavtale utløper?

Når en festeavtale utløper, har festeren rettigheter som er beskyttet av Tomtefesteloven. Rettighetene omfatter mulighet for å forlenge festeavtalen i tråd med Tomtefesteloven § 33 eller innløse (kjøpe) tomten. Boligfester har rett til å kreve å få innløse etter 30 år, selv om festekontrakten varer lenger) Dette kan gjøres hvert 2. år og fritidsbolig hvert 10. år, dersom ikke landbruksunntaket trer inn.

Hvordan går jeg frem for å forlenge festeavtalen?

For å sikre interessene til fester, så [løper avtalen](#) videre selv om fester ikke initierer til kjøpe tomten, når festetiden er ute. For å forlenge festeavtalen, bør du først og fremst gå igjennom vilkårene i den avtalen du har for å se om den avviker fra lovkrav. Deretter sender du en skriftlig forespørsel om forlengelse til bortfester. Vilkårene for en forlengelse, [inkludert justering av festeavgiften](#), skal være i samsvar med bestemmelsene i Tomtefesteloven.

Vil forlengelse av avtalen påvirke festeavgiften?

Ved forlengelse av festeavtalen er det mulig for bortfester å justere festeavgiften. Tomtefesteloven gir rammer for hvordan festeavgiften kan justeres ved forlengelse, vanligvis basert på tomteverdien eller KPI. Formålet med justeringen er å tilpasse festeavgiften til endringer i pengeverdi eller markedsforhold over tid.

Kan festeavtalen endres?

Endringer i festeavtalen krever vanligvis enighet mellom partene, med mindre avtalen selv eller gjeldende lovgivning tillater en ensidig endring.

Hvor finner jeg mer informasjon og hjelp?

Tomtefesteforbundet tilbyr ressurser og assistanse innenfor tomtefeste og har tilgang til et bredt nettverk av juridiske eksperter på området. Dersom du ønsker mer informasjon eller trenger hjelp, anbefaler vi at du blir medlem i forbundet.

Vi tar vare på dine interesser. Bli medlem via www.tomtefeste.org og prøv vår [jussbot!](#)