

Tomtefeste 2016

Advokat Jarran Dolve



④ DAGBOKFØRT

07.03.65 00276

SØRENKRIVAREN I
NORDHORDLAND

FESTE KONTRAKT

(Framfeste kontrakt)

I samkvam med Rådeby kommune sin kontrakt om feste nr. 61

Manger prestegård, godkjent av Kyrkje- og undervisningsdepartementet
8. mai 1969, fester Rådeby kommune hermed bort til

.....Trend-Løvdekk...5120...MANGER...f.230151.33147.....

ein parsell av Manger prestegård, gnr. 45, bnr. 1 i Rådeby kommune.

Parsellen er på .885... m² i samkvam med målebrev dagsett 22/8:1984

Parsellen har fått nemninga feste nr. 61.... under feste nr. 54
til Rådeby kommune av gnr. 45, bnr. 1 Manger prestegård i Rådeby kommune.

Parsellen skal nyttast til .busstasjon.

bortfeste skjer på følgjande vilkår:

1. Festetida er 80 - åtti - år rekna frå .1. juli.1985.....

Ved utløpet av festetida kan festaren krevja festet forlengja
for nye 80 år på same avtalte vilkår dersom det ikkje vert teke
opp spørsmål om å nytta festeparsellen til eit offentleg føremål
som ville kunne gjennomførast ved overføring mot festaren om han var
eigar av parsellen. I så fall skal festetilhavet avviklast etter
dei føreskriftene som er gjeldne i tomtefestelova av 30. mai 1975
nr. 20, §§ 19-21 og 30.

2. I årleg avgift betalar festaren kr. 2.127..... Avgifta skal
betalast på forskott pr. 1/7 kvart år på den måten kommunen
fastset. Etter forfall vert det rekna 6% renter.

3. Ved utløpet av kvart 10. år av festetida kan kvar av partane
innan 2 år - krevja regulering av festeavgifta.

4. I festet følgjer det ikkje med nokon rett utanfor eller langsmed
parsellen dersom det ikkje er beinveges sagt i denne avtalen.

5. Det må byggjast hus på parsellen innan 3 år etter at denne
kontrakten er skrive ut.

DAGBOKFØRT

004499 13 JUNI 87

A. 201

NORDHORDLAND
SØRENKRIVEREMBE



Tomtefeste

En teoretisk tilnærming til
rettsutviklingen de siste 20 årene
herunder

endringslov av 19.6.2015, nr. 63

Tomtefeste

Spørsmål som kan oppstå ved kjøp og salg av eiendom festet til bolig- eller fritidsformål

(og som det kan være greit å vite svaret på)

Dagens plan

- Kort introduksjon
- Helt generelt om lovendringen fra 1.7.2015
- Forlengelse
- Festeavgiftsregulering
- Innløsning
- Faktisk og rettslig rådighet

Bakgrunn for endring av tomtefesteloven

- Historisk: Tfl. § 33 – rett til evig forlengelse på uendrede vilkår.
- EMD Lindheim & others vs Norway
 - § 33 ikke i samsvar med EMK
 - Krever lovendring
 - Midlertidig lov om forlengelse
 - Ingen endring frem til 1.7.2015
- Endringslov av 19.6.2015, nr. 63

Hovedtrekk i endringene

- Gjelder i praksis kun bolig- og fritidsfeste
- Fortsatt rett til evig forlengelse!
- Det skjer nå automatisk.
- MEN: festeavgiften kan reguleres.
 - Ved forlengelse
 - Hvert 30. år etter forlengelsen.
 - Ved innløsning i stedet for forlengelse.

I kraft: 1.7.2015

Forlengelse – Case 1

- Du selger en bolig på festet tomt.
- Kontrakten løper ut i 2017.

Kjøper på kontraktsmøtet: «*Hva skjer når kontrakten løper ut?*»

Svar:

- Tfl. § 33:
- Når festetida er ute for festetomt til bustadhus eller fritidshus, og tomta ikkje blir innløyyst etter § 32, lauper festet vidare på same vilkår som før,
-likevel slik at bortfestaren kan krevje regulering etter § 15 fjerde ledd.
- Det praktiske svaret:
 - Du trenger ikke foreta deg noen ting – festet løper videre automatisk.
 - Sitt stille i båten. Bortfester må kreve reguleringen innen 3 år etter at festetiden er ute, hvis ikke mister han/hun rett til regulering, tfl § 15, 4. ledd, 6. setning.

Forlengelse – Case 2

- Du selger en bolig på festet tomt.
 - Trefelts oppkjørsel
 - Vestvendt
 - Strandlinje
 - Egen dojo
 - SEKSSIFRET MEGLERHONORAR

Så ringer banken til kjøper og trekker tilbake tilbudet om finansiering. Begrunnelse:

Festekontrakten løp ut i 2013.....

Hvordan får du banken til å puste med magan?

- Problemet: Banken tror pantobjektet er verdiløst.
- Løsningen: Du har vært på tomtefestekurs....

Hva sier du til banken?

- *Etter tidligere § 10 løp festet i 2013 over på oppsigelse.*
- *Festet ble ikke sagt opp og er da forlenget og løper inntil bortfester sier det opp.*
- *Hvis det sies opp vil fester kreve forlengelse etter § 33, altså:*
- **Her er det pantsikkerhet**
- Husk: Fortsatt regulering etter § 15, 4. ledd – Behøver ikke si..

Forlengelse – Andre caser

- Kontrakt forlenget fra 1.11.2004-30.6.2015.
 - Bortfester kan kreve regulering etter § 15, 4. ledd, frem til 1.1.2018.
- Kontrakt forlenget før 1.11.2004?
 - Ingen regler om forlengelse før 2004 – Det som ble avtalt gjelder.

Festeavgiftsregulering ved forlengelse

- Festeavgiftsregulering ved forlengelse (§ 15, 4. ledd)
 - bortfestaren kan krevje at den årlege festeavgifta blir regulert ein gong slik at ho svarer til 2 prosent av tomteverdet med frådrag for verdauke som festaren har tilført tomta med eigne tiltak eller tilskott til tiltak som er gjort av andre.
 - Innen 3 år etter festetidens utløp.
 - «Tak» på ca. ca kr 11 725,- pr. dekar tomt (pr. 2016).
 - Innkreving frem til 1.1.2017 – avgift + kr 8 000
 - Hvert 30. år deretter (etter samme bestemmelse).

Verdibegrepet i tomtefesteloven

Verdigrunnlaget for festeavgiftsberegning

Verdi tilført av fester

Merverdi ved økt tomteutnyttelse

Verdibegrepet i tomtefesteloven

- «tomteverdet» = tomtens markedsverdi
- Fratrullet:
 - Merverdi ved økt tomteutnyttelse (eplehagefortetting)
 - Den del av verdien fester enten selv har stått for ved egne arbeider eller bekostet.
- Felles verdibegrep for regulering og innløsning.
- Praktiske tips om verdsettelsen.
- Betraktning fra Høyesterett.

HR 2016-00304-S: 40%-regelen i tfl. § 37.

Festeavgiftsregulering i avtaletiden

- To vanlige reguleringsmetoder
 - Lovens hovedregel: Konsumprisregulering (KPI), jf. tfl. § 15, 1. ledd.
 - Tomteverdiregulering
 - Må være tvillaust avtalt.
 - Én gang etter 1. januar 2002 - Rt. 2015, s. 421 – Grimstveit
 - Hjemmel: Overgangsbestemmelsene til endringslov av 19.6.2015, nr. 63, Kap II. pkt. 5 (tidl. § 15, 2. ledd nr. 2).

Hvordan?

- KPI-regulering – www.ssb.no
- Tomteverdiregulering

Tomteverdi x festerente = beløp

- **Tomteverdi**
- **Festerente:** En avkastningsprosent som skal gi bortfester en rimelig avkastning av verdien tomten representerer (som om tomten ble solgt og pengene plassert på en annen måte). (Rettspraksis: 4,5-6,5% → vil nok synke)
- **MAKS** ca kr 11 725,- pr. dekar tomt (pr. 2016).
 - For festeforhold inngått 26. mai 1983 eller før.
 - Maksbeløpet justeres årlig med KPI.

Case regulering

- Du skal selge bolig på festet tomt.
- Vedlagt informasjonsskjemaet ligger det et advokatbrev:

I forbindelse med overføring av festeretten vil bortfester kreve festeavgiften regulert til kr 14 000,- pr. år. Innkreving vil skje fra og med 1.1.2016 og ny fester vil bli etterfakturert for årets termin.

- Kjøper: Stemmer det?

Sjekklisten

- Er det i det hele tatt adgang til å regulere?
 - Kan være særskilte regler om overføring i festekontrakten, jf. tfl § 17
 - Kan følge av festekontraktens generelle reguleringsbestemmelser at reguleringsstidspunktet faktisk er nå.
- Er det riktig reguleringsmetode?
 - Er det grunnlag for å fravike hovedregelen om KPI?
- Er reguleringen konkret utført riktig?
 - Verdi
 - Avkastningsrente
 - Maksimalbeløp pr. dekar
- Kan de kreve regulering bakover i tid? Tfl. § 15, 7. ledd.

Case 2 – festeavgiftsregulering

- Du selger hytte på festetomt.
- Kontrakt fra 1966.
- Festetid 99 år.
- Ingen bestemmelser om festeavgiftsregulering i kontrakten.
- Informasjonsskjemaet får du ikke svar på.
- Festeavgift er i følge selger kr 350,- etter regulering i 2006.
- En interessent som er skeptisk til tomtefeste har lagt inn et skambud, med den begrunnelse at det er festetomt.

Hvordan skal du få vedkommende til å gi et skikkelig bud?

Svar:

- Ingen bestemmelser om regulering = KPI-regulering jf. § 15
- Regulering kan etter loven kreves hver 10. år.
- Neste regulering i år : www.ssb.no
 - Kr 350 i 2006 gir ca kr 430,- i 2016.
- Realiteten:
 - Hvis bortfester i det hele tatt regulerer i 2016 blir beløpet «pølsepenger»
 - Også senere reguleringer blir etter KPI.
 - Det er ca 50 år igjen av kontraktstiden.
 - Fester står til å betale lite ut kontraktstiden.
 - **Kontrakten er veldig gunstig for fester!**

Innløsning – Utkjøp av festetomt

- Case

- Du skal selge bolig på festet tomt (du begynner å bli dreven på dette nå).
- Festekontrakt med festetid på 80 år fra 1.1.1978.
- 800 m2 tomt i med anslått tomteverdi på 1 million.
- Tomteverdireguleringsklausul
- Regulering av festeavgiften hvert 20 år.

En interessent vurderer å by men har hørt så mye negativt om tomtefeste i det siste. Hun lurer på om det er mulig å løse inn, og hva hun i så fall kan forvente av pris?

Hva sier du?

Huskelisten for innløsning (tfl. §§ 32- 38)

- HVEM

- Fester av tomt til bolig- og fritidsformål.

- HVORDAN

- Skriftlig kreve innløsning senest ett år før innløsningstidspunktet er inne.

- NÅR

- Innløsningstidspunktet er inne når festetiden har løpt i 30 år.
- Bolig: deretter hvert andre år (32, 34, 36 osv)
- Fritid: deretter hvert 10. år (40, 50, 60 osv)

Festetid fra 1.1.1978
+ 30 år
+2+2+2+2+2
= 1.1.2018 (Innløsningstidspunktet)
Senest ett år før:
1.1.2017

• PRIS

- 25 ganger oppregulert festeavgift
 - Særregel der festeforholdet kan forlenges om 10 år eller mindre, jf. § 37.
- 40% av tomteverdi
 - Kun bortfester som kan kreve dette alternativet.
 - Forutsetter at kontrakten ikke er tidsubegrenset **og** uten oppsigelsesrett for bortfester.

Hvilken pris kan hun forvente?

- Kjøper hun bolig av deg nå rekker hun å kreve innløsning innen 1.1.2017.
- Prisen i 2018 vet vi ikke, men vi kan anta at:
 - 25 ganger oppregulert festeavgift vil innebære 25 ganger maksbeløpet i 2018 (ca kr 12 000 x 25 = **300 000**)
 - Maksbeløpet fordi: $1\,000\,000 \times 0,05 = 50\,000 > 12\,000$
 - Kontrakten er tidsbestemt slik at bortfester kan kreve innløsningssummen fastsatt til 40% av tomteverdi = 400 000,-
 - **Kr 400 000** > kr 300 000
 - Husk omkostninger i tillegg!

Omkostninger ved innløsning

- Fester dekker som hovedregel omkostningene ved innløsning, tfl. § 38, 2. ledd.
 - Matrikulering og oppmåling – fra fnr. til bnr.
 - Utarbeidelse av søknad om matrikulering
 - Behandlingsgebyr, og tinglysingsgebyr for matrikkelbrev
 - Konsesjon
 - Tinglysingsgebyr og dokumentavgift
 - Dokumentutarbeidelse
 - Kjøpekontrakt
 - Skjøte
 - Forholdet til avhendingsloven og særlig § 2-6.

Kostnader hvis boligen ligger i Drammen

- Matrikulering ca **kr 25 725,-** (10 290,- grensesatt)
- Dokumentavgift **kr 10 000,-**
- Tinglysingsgebyr **kr 525,-**
- Dokumentutarbeidelse (ca) **kr 10 000,-**
(Skjøte, kjøpekontrakt, søknader)
- **Totalt** **kr 46 250,-**

Andre spørsmål rundt innløsning

- Følger vegretten med når jeg løser inn?
- Følger et krav om innløsning med ved salg av bygning og festerett?
- Kan jeg gjøre mangler gjeldende?
- Jeg har krevd innløsning, men jeg får ikke svar fra bortfester. Hva gjør jeg?
- Tilbudet fra bortfester er alt for høyt. Må jeg kjøpe?

Festers faktiske og rettslige rådighet - Case

- Du er blitt den foretrukne megler i byen ved salg av feste.
- I forbindelse med salg av en hytte på festetomt har du skolert kjøper innen forlengelse, festeavgiftregulering og innløsning og det gjenstår kun for kjøper å sette penn til papir.
- Så sier kjøper: *Som jeg har sagt før er jeg og hele min familie dødelig allergiske mot eiketrær. Jeg kan få kappet ned den eika på eiendommen, ikke sant?*

Svar:

- Utgangspunktet for bolig- og fritidsfeste i § 16:
Fester har samme rådighet som en eier ville hatt,
med mindre noe annet er avtalt.
- Du slår opp selvsikkert opp i kontrakten og leser fra pkt. 4:
*«Fester har full rådighet over tomten,
men kan ikke kappe eller beskjære trær»*

Heldigvis....

- §16, 1. ledd, 2. setning:

Er det avtalt at festaren ikkje kan hogge ned tre på tomta, kan festaren likevel krevje at bortfestaren i rimeleg mon tek bort tre som hindrar utsikt eller på annan måte er til ulempe, og setje seg imot hogst av tre som bør verte ståande for trivnaden si skuld.

- NB: Tiltak må være innenfor formålet med festet.

Rettslig rådighet

- Registreres i matrikkelen med gnr. bnr. (og fnr.)
 - Pant
 - Utlegg
 - Urådighet
 - Rettighetsstiftelser (servitutter)
 - Overføre festerett (salg), § 17
 - Enkelte begrensninger kan avtales
 - Forkjøpsrett
 - Godkjenningsordninger

<https://www.youtube.com/watch?v=k9Ylu0YywoA>

