

## FESTETOMTER - HVEM BETALER EIENDOMSSKATTEN?

### 4.2.1 Generelt om hvilke regler som gjelder

Leie av grunn til hus som festeren (leieren) har eller får på tomte reguleres av tomtefesteloven av 20. desember 1996 nr 106. Loven trådte i kraft 1. januar 2002. Den omfatter både leie av grunn for bolig- og fritidshus og andre former for bebyggelse som kontor-, industri- og lagerbygg mv.

### 4.2.2 Feste av grunn til bolig og fritidshus

Tomtefesteloven § 33 gir festeren av tomt til bolig og fritidshus en sterk stilling.

Bestemmelsen lyder:

*Når festetida er ute for festetomt til bustadhus eller fritidshus, og tomte ikkje blir innløyst etter § 32, lauper festet vidare på same vilkår som før, likevel slik at bortfestaren kan krevje regulering etter § 15 fjerde ledd. For feste som er lenga etter fyrste punktum, gjeld § 7 fyrste ledd om festetid.*

Bestemmelsen innebærer at festeavtaler for bolig og fritidshus ikke faller bort ved festetidens utløp, men automatisk løper videre på samme vilkår som tidligere, uten tidsbegrensning. Bortfesteren kan kreve oppregulering av festeavgiften etter reglene i tomtefesteloven § 15 fjerde ledd når avtalt festetid har løpt ut, men han kan ikke motsette seg at festet forlenges. Innløsningsretten i § 32 er en rett for festeren til å overta eiendomsretten til festetomte mot vederlag fastsatt etter § 37.

Bestemmelsen om bortfesters rett til å kreve oppregulering ble tatt inn i loven i 2015. Lovendringen var en følge av at Den europeiske menneskerettsdomstol (EMD) i 2012 fant at den tidligere regelen i tomtefesteloven § 33, som ga festeren rett til tidsbegrenset forlenging «på same vilkår», dvs uten rett til oppregulering, var i strid med den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK) - retten til eiendom.

Retten til å kreve oppregulering av festeavgiften betyr i praksis at vederlaget for festet vil bli høyere når avtalt festetid er utløpt. Festeren har likevel en ubetinget rett til å videreføre festet uten tidsbegrensning. Bestemmelsen om rett til oppregulering er ingen uthuling av forlengelsesretten.

**For feste av tomt til bolig og fritidshus gjelder derfor en klar hovedregel: Festeren er ansvarlig for eiendomsskatten av tomtas verdi uavhengig av hva som måtte være avtalt om festetid.**