

Tomtefesteloven § 33 lyder:

"Når festetida er ute for festetomt til bustadhus eller fritidshus, og tomta 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 fritidsbolig ikke lenger faller bort ved festetidens utløp, men løper automatisk vidare på samme vilkår som tidligere, uten tidsbegrensning.

Bortfesteren kan kreve oppregulering av festeavgiften når avtalt festetid har løpt ut, men han kan ikke motsette seg at festet forlenges. Innløsningsretten en rett for festeren til å overta eiendomsretten til festetomta mot vederlag fastsatt etter § 37.

Som følge av at Den europeiske menneskerettsdomstol (EMD) i 2012 fant at den tidligere regelen i tomtefesteloven § 33 var i strid med den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK) – retten til eiendom, ble bestemmelsen om bortfesteres rett til å kreve oppregulering tatt inn i loven i 2015. 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.

Som følge av endringene i tomtefesteloven er **festeren ansvarlig for eiendomsskatten av tomtas verdi**, uavhengig av hva som måtte være avtalt om festetid. Dette gjelder også for punktbeste, hvor det eiendomsskattemessig beregnes en slik eiendom er å betrakte som en festet tomt på 1 000 m².

Det betyr at en festetid på 80 år ikke har noen betydning for hvem som skal betale eiendomsskatt for tomten. Innbetaling av skatten faller dessverre uansett på hytteeieren.

Med vennlig hilsen

Trond G. Hagen

Styreleder

trond.hagen@hytteforbund.no

Mobil nr.: +47 905 46 528

NORGES 
HYTTEFORBUND

- til nytte for deg og din hytte

Tlf.: +47 23 27 37 60

Billingsstadletta 25, 1396 Billingsstad

epost:norges@hytteforbund.no

Org.nr.: 975 996 859

www.hytteforbund.no